

Demande déposée le 23/02/2025	
Par :	Monsieur SPRUYTTE Eric
Demeurant à :	10 AVENUE FRANCIS RICHARD 04700 ORAISON
Sur un terrain sis à :	491 Route de Montmeyan 83560 SAINT-JULIEN 113 BN 286, 113 BN 287, 113 BN 288
Nature des Travaux :	Construction d'un garage

N° PC 083 113 25 00010

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 23/02/2025 par Monsieur SPRUYTTE Eric ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un garage ;
- sur un terrain situé 491 Route de Montmeyan ;
- pour une surface de plancher créée de 30 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 et exécutoire le 23 décembre 2022 ;

VU la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var ;

VU le Conseil d'Etat 1 / 6 SSR, 16 mars 2015, M. et Mme de La Marque, n° 369553, au recueil Lebon ;

Considérant que le projet se situe en zone Nh du PLU, secteur qui identifie graphiquement les quartiers habités de la zone N ;

Considérant la zone N qui représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière, où aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée ;

Considérant l'article N2 du règlement du PLU qui dispose que les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 80m² d'emprise au sol cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) ;

Considérant que le plan de masse représente une construction annexe de 65m² d'emprise au sol déjà implantée sur le terrain ;

Considérant que le cumul de l'emprise au sol des annexes existantes et du garage à construire, soit 95m², dépasse le seuil autorisé par le règlement ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article N2 du règlement du PLU ;

Considérant de plus qu'aucune pièce ne vient justifier de l'existence légale de l'annexe déjà présente sur le terrain ;

Considérant le Conseil d'Etat du 16 mars 2015 qui dispose que «lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ou de changer sa destination ; qu'il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation » ;

Considérant qu' en cas de constructions illégales ou irrégulières, la demande d'autorisation d'urbanisme aurait dû porter sur l'ensemble des constructions (à créer ou à régulariser) ;

Considérant d'autre part l'article N7 du règlement qui dispose que les constructions et installations doivent être implantées à au moins 4m des limites séparatives ;

Considérant que le projet prévoit d'implanter le garage en limite ouest de la propriété, ce qui ne respecte pas l'article N7 du règlement du PLU ;

Considérant les articles L.152-3 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme accordant des dérogations au règlement du PLU;

Considérant l' article L.152-4 3°) du code de l'urbanisme qui dispose que « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant » ;

Considérant que le dossier est accompagné d'une demande de dérogation, prévue à l'article susvisé, aux règles d'implantations des constructions du PLU ;

Considérant que la construction d'un garage situé à 10m de l'entrée de la maison existante, n'entre pas dans le cadre de travaux permettant l'accessibilité à ce logement ;

Considérant que la dérogation demandée par le pétitionnaire ne respecte pas l'article L.152-4 3°) ;

ARRÊTE

Article unique :

Le présent permis de construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

SAINT-JULIEN, le 02/04/2015

Le maire HUGOU Emmanuel,



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans le deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).