

**COMMUNE
de TRANS-EN-PROVENCE****REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**
Décision du maire au nom de la commune

Demande déposée le 14/10/2025		N° PC 083 141 25 00023
Par :	Monsieur VAN PETEGHEM Alban	Surface terrain :8210 m²
Demeurant à :	PARCELLES F112/F113, 83720 TRANS EN PROVENCE	
Terrain sis à :	PARCELLES F 112 / 113	
Cadastre :	141 112, 141 F 113	
Pour	Surélévation de la partie existante de la maison. - extension du bâti existant de 8 m² - construction d'une annexe accolée au bâtiment de 55.30 m² d'emprise au sol - démolitions partielles sur le bastidon existant afin de composer avec le nouveau projet - pose d'une cuve incendie	

Monsieur le Maire,

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 13/06/2013 et ses évolutions ultérieures ;

VU l'arrêté préfectoral du 26/03/2014 portant approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) lié à la présence de la rivière Nartuby et au ruissellement du vallon de Gandhi sur la commune de Trans en Provence ;

VU l'arrêté préfectoral du 07/01/1997 portant prescription du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMVT) ;

VU l'arrêté préfectoral du 08/02/2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var ;

VU la demande de permis de construire susvisée,

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du terrain est situé en zone N du PLU susvisé interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation ;

CONSIDERANT que l'article N-2 du PLU indique que seuls sont autorisés les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes légalement à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de respecter les dispositions prévues aux articles N3 à N14. Ces travaux ne seront autorisés qu'une seule fois ;

CONSIDERANT que l'article N-9 du PLU ci-dessus référencé indique que l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, légalement édifiées est autorisée sous conditions cumulatives :

- pour une surface de plancher initiale supérieure à 50 m² l'extension se réalisera en une fois dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et jusqu'à concurrence d'une surface de 250 m² de surface de plancher totale (construction initiale et extension comprise).
- et sous condition que l'extension de la construction s'effectue dans la contiguïté du bâti existant et sans sortir de la « zone d'implantation » ;

CONSIDERANT de plus, que pour bénéficier des dispositions du règlement du document d'urbanisme, il vous incombe de prouver l'existence légale administrative de l'occupation et son utilisation **soit par permis de construire postérieur à 1943 (date d'instauration du permis de construire) soit en produisant un acte de propriété antérieur au 15 juin 1943** décrivant le bien ;

CONSIDERANT de plus, qu'il est de jurisprudence constante qu'aucune autorisation ne peut être accordée pour des travaux portant sur une construction irrégulière dès lors que celle-ci n'a pas été régularisée (Conseil d'Etat du 9 juillet 1986 - Thalamy) ;

CONSIDERANT que le projet consiste, en la régularisation, l'extension d'une maison individuelle et la construction d'une annexe ;

CONSIDERANT que la preuve de l'existence légale d'une construction à usage d'habitation (bastide) de plus de 50 m² n'a pas été apportée ; qu'au vu des plans fournis la surface du « bastidon » semble inférieure à 50 m² ;

CONSIDERANT que l'article N-9 du PLU indique que :

- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, légalement sont autorisées sous conditions cumulatives :
- la construction à destination d'habitation dispose d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m².
- les annexes (hors piscines dont la taille du bassin n'est pas réglementée) **sont limitées à 50 m² d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière) ;**

CONSIDERANT qu'il est de jurisprudence constante que ne peut être considéré comme une annexe un bâtiment qui fait corps avec le bâtiment principal, **qu'ainsi un atelier, un cellier, etc. accolés au bâtiment principal ne sont pas des annexes mais une extension** (CE 4 octobre 2000, Ismer) ; de plus, qu'une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Qu'elle doit être implantée selon un éloignement restreint, ou nul, entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non, **sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (Lexique Nationale de l'Urbanisme - LNU)**, en outre, selon le lexique national d'urbanisme, « l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante **présentant des dimensions inférieures à celle-ci** ». Ce critère est repris par l'arrêt commenté, indiquant que **l'extension doit présenter « des dimensions inférieures » à la construction existante.**

CONSIDERANT que l'annexe présentée à la demande dont l'usage n'a pas été indiqué, qui est accolée au bâti existant, qui dispose d'un accès direct à la maison, d'une emprise au sol de 55.30 m² dépassant les 50 m² maximum autorisés, ne respecte pas les dispositions mentionnées ci-dessus, que de fait il ne s'agit pas d'une annexe mais d'une extension ; qu'une extension ne peut pas être plus grande que la maison existante, que l'extension ne peut excéder 30% de la surface existante et légale de la maison existante soit 15 m² maximum ; qu'il s'agit d'une régularisation les travaux ayant déjà été réalisés ;

CONSIDERANT l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui précise que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

CONSIDÉRANT qu'en cas d'incendie se déclarant à l'intérieur de la construction, les services de secours doivent être en mesure d'accéder à ces constructions et de procéder à l'extinction du feu, en tenant compte notamment des moyens techniques dont ils disposent. Les conditions d'intervention des sapeurs-pompiers du Var ont été définies dans le règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé le 08/02/2017 : largeur des voies d'accès, aire de manœuvre et de retournement des engins, éloignement et caractéristiques du point d'eau, etc. ;

CONSIDÉRANT que lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la capacité du SDIS du Var à lutter contre l'incendie n'est pas garantie et qu'il existe donc un risque pour la sécurité tant des occupants de la construction que pour les sapeurs-pompiers eux-mêmes ;

CONSIDÉRANT qu'en tenant compte des dispositions du RDDECI et au vu de la situation du projet, la DECI ne peut convenablement être assurée qu'au moyen d'un point d'eau délivrant au minimum 60 m³/heure pendant deux heures à moins de 200 m du projet ;

CONSIDÉRANT qu'il n'existe aucun poteau d'incendie dans les 200 mètres du projet ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la pose d'une réserve incendie sans indication ni sur l'aire de retournement ni sur les modalités d'exécution de la réserve (annexe 4 non fournie) ; que l'aménagement d'une réserve d'eau doit être conforme aux dispositions du règlement départemental de la DECI du 08 février 2017 et validé par le SDISS ;

CONSIDÉRANT que la réserve incendie prévue n'a pas été validée par le SDISS et ne peut donc être prise en compte ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette du projet est en outre situé dans une zone boisée exposée au risque d'incendie de forêt très fort ; que le bâtiment est isolé en plein massif forestier indéfendable quelques soient les aménagements envisagés ;

CONSIDÉRANT que dans ces conditions, la défense extérieure du projet contre l'incendie, eu égard aux moyens dont dispose le SDIS du Var, ne peut pas être assurée et qu'il existe un risque pour la sécurité publique (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT qu'aucun élément dans le dossier ne justifie de la mise en place, aux normes ainsi que du bon fonctionnement de la filière d'assainissement individuelle (absence d'attestation du SPANC prenant en compte le projet). En effet, la transformation du garage en habitable d'une surface de 33 m² peut avoir un impact certain sur le dimensionnement de la fosse septique actuelle ;

CONSIDÉRANT que les travaux projetés ne peuvent être accordés car ils sont susceptibles d'aggraver l'atteinte à la salubrité publique (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT par ailleurs qu'aucun élément dans le dossier n'a été fourni concernant la mise en place d'une servitude de passage sur les parcelles F45 et F184 ;

CONSIDÉRANT que l'article N.4 du règlement du PLU dispose que les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable ou, à défaut, être alimentées par un puits ou forage ;

CONSIDÉRANT qu'il est rappelé que tout ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (forage ou puits) à des fins d'usage domestique est soumis à déclaration en mairie en application des articles L.2224-9 et R.2224-22 et suivants du code général des collectivités territoriales. L'eau prélevée doit répondre à des conditions de débit et de potabilité suffisantes ; que le forage n'a pas été déclaré en mairie ; que le projet n'est donc pas conforme à l'article N.4 du règlement du PLU et que les travaux projetés ne peuvent être accordés car ils sont susceptibles d'aggraver l'atteinte à la salubrité publique (article R.111-2 du code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT que l'attestation relative à la prise en compte de la réglementation thermique adaptée n'a pas été fournie (article R.431-16 j du code de l'urbanisme) ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit l'aménagement d'une citerne en béton sur la parcelle, que cette installation est située en zone susceptible d'être soumise à autorisation de défrichement ; qu'aucun arrêté préfectoral n'a autorisé le défrichement des surfaces nécessaires à cette installation, ainsi que pour l'agrandissement de la maison ;

CONSIDÉRANT que l'autorisation préfectorale de défrichement pour ces installations n'a pas été prouvée, le projet ne peut qu'être refusé en application de l'article L.425-6 précité ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : le présent permis de construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.



TRANS-EN-PROVENCE, le 28/11/2025
Le Maire,

Alain CAYMARIS

TRANSMIS EN PREFECTURE LE : **28 NOV. 2025**
AFFICHÉ EN MAIRIE LE : **28 NOV. 2025**

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.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant à la mairie.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : si vous entendez contester le refus, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent (Toulon) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de celle-ci.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de **deux mois** vaut rejet implicite*).