



Acte transmis aux services de l'Etat
Contrôle de légalité en date du : 17 avril 2025
Publication n° 2025/345 du 17 avril 2025

OPPOSITION A DECLARATION PREALABLE PRONONCÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ARRETE N° 2025/427

Demande déposée le 23 janvier 2025 et complétée le 21 mars 2025 . Publication du dépôt en date du 24 janvier 2025 (site de la commune et guichet unique).	
Par :	Monsieur ALVAREZ Michael
Demeurant à :	27, Fealther Way 83336 FEDONA - ARIZONA ETATS-UNIS
Sur un terrain sis à :	813, route de Collobrières Hameau de l'Amirauté 83310 COGOLIN
Cadastre :	A 731
Superficie :	742 m²
Nature des travaux :	Remplacement des menuiseries et réfection de l'enduit à l'identique suite à sinistre.

DP 083 042 25 00015

Surfaces de plancher

Sans objet

Le Maire de la Ville de COGOLIN

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4 et suivants et l'article L.111-15,

VU l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du Var (RDDECI),

VU le porter à connaissance (PAC) du risque incendie de forêt du Préfet du Var en date du 18 mars 2024,

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2008, ses modifications et modifications simplifiées, sa révision allégée 1 et la modification n°3 approuvée le 27 novembre 2023,

VU la délibération n°2021/081 du 21 juillet 2021 portant prescription de la révision générale du PLU,

VU le procès-verbal d'infraction n°2024/001 du 24 février 2024, et le courrier de Maître AZIZA du 2 octobre 2023 qui y est annexé,

VU la demande de déclaration préalable présentée le 23 janvier 2025 par Monsieur ALVAREZ Michael pour le remplacement des menuiseries et la réfection de l'enduit à l'identique suite à sinistre sur un terrain situé 813, route de Collobrières - Hameau de l'Amirauté cadastré section A numéro 731 d'une superficie de 742 m², et les plans annexés,

VU le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 30 janvier 2025, présenté le 31 janvier 2025,

VU les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 21 mars 2025,

CONSIDERANT que le projet prévoit le remplacement des menuiseries et la réfection de l'enduit à l'identique suite aux incendies ayant touchés la commune en août 2021 sur une propriété située 813, route de Collobrières - Hameau de l'Amirauté cadastrée section A numéro 731 et classée en zone N du PLU en vigueur,

CONSIDERANT l'article L.111-15 du code de l'urbanisme qui dispose que *« lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*,

CONSIDERANT l'article 6 des dispositions générales du PLU qui prévoit que *« dans les zones agricoles et naturelles, pour une construction ayant une existence légale, la reconstruction à l'équivalent des surfaces de planchers détruites à la suite d'un sinistre (incendie, séisme, inondation, ...) peut être autorisée, sous réserve de la bonne insertion dans l'environnement, à la condition que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure et qu'elle soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayants droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de cinq ans suivant la date du sinistre »*,

CONSIDERANT qu'après analyse des pièces du dossier, il n'est pas démontré que la construction supportant le projet aurait été édifée conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou avant l'institution des autorisations d'urbanisme,

CONSIDERANT, de surcroit, que la construction supportant le projet n'a été ni démolie, ni détruite, par l'incendie du 17 août 2021,

CONSIDERANT, en conséquence, que le présent projet n'est pas conforme à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT, par ailleurs, la Jurisprudence THALAMY du Conseil d'Etat du 9 juillet 1986 n°51172, selon laquelle lorsqu'une demande porte sur des travaux qui concernent un bâtiment ayant été édifié sans l'autorisation prévue par les dispositions du code de l'urbanisme, cette demande doit porter sur l'ensemble du bâtiment,

CONSIDERANT que la construction supportant le projet d'une surface de 65 m² a été édifée sans permis de construire, en méconnaissance de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme : *« Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés. »*,

CONSIDERANT que les travaux de remplacement des menuiseries et de réfection de l'enduit qui portent sur un bâtiment construit sans permis de construire, alors qu'un tel permis était requis, ne peuvent pas, en conséquence, être autorisés,

CONSIDERANT, enfin, que l'article N1 du PLU en vigueur interdit « *les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2* »,

CONSIDERANT que l'article N2.1 du règlement du PLU n'autorise que « *les extensions, restaurations et améliorations des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher initiale au moins égale à 50 m²* »,

CONSIDERANT que les travaux de remplacement des menuiseries et de réfection de l'enduit portant sur une construction à usage d'habitation n'existant pas à la date d'approbation du PLU ne sont pas autorisés en zone N,

CONSIDERANT, au regard de ces éléments, que le projet n'est pas conforme au code de l'urbanisme et au PLU en vigueur,

ARRÊTE

Article 1 : La présente déclaration préalable est REFUSÉE.

Cogolin, le 17 AVR. 2025
Le Maire,




Marc-Etienne LANSADÉ

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - 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.
Le maire,

Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,

Précise que suivant les dispositions des articles R 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent (Toulon - 5 rue Racine - BP 40510 - 83041 TOULON cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr