



ADS 74/2024 MORMOIRON

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Dossier : PC 84082 24 C0016

Demande du : 23/05/2024 Déposée le : 24/05/2024 Complétée le : 13/06/2024

**Madame FAZI Véronique
239, route de Sainte Croix
84570 MORMOIRON**Nature des travaux : **Construction d'un garage**Adresse des travaux : **239, route de Sainte Croix 84570 MORMOIRON****Arrêté refusant un permis de construire
Au nom de la commune de MORMOIRON****Le Maire de la commune de MORMOIRON,**

VU la demande de permis de construire pour la construction d'un garage présentée le 24/05/2024 par Madame FAZI Véronique demeurant 239, route de Saint Croix 84570 MORMOIRON et enregistrée par la mairie de MORMOIRON sous le n° PC 84082 24 C0016,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
VU la carte communale approuvée le 27/12/2001,
VU la situation du projet en zone non constructible de la carte communale susvisée,
VU l'avis favorable du Canal de Carpentras en date du 13/06/2024,
VU les pièces complémentaires déposées en date du 13/06/2024,
VU l'arrêté 79/2020 en date du 02/06/2020 portant délégation de fonctions et de signature en matière d'urbanisme à Madame Isabelle CHANTREL, Adjointe,

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme : « *La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelle* »,

CONSIDERANT que le projet, objet de la présente demande, est situé en zone non constructible de la carte communale susvisée,

CONSIDERANT que le projet consiste en la construction d'un garage d'une emprise au sol de 57 m²,

CONSIDERANT que le terrain d'assiette du projet comporte déjà un garage de 62 m² d'emprise au sol,

CONSIDERANT qu'en zone non constructible de la carte communale, les constructions doivent être limitées,

CONSIDERANT que la justification de la nécessité d'une surface totale de 119m² de garage n'est pas démontrée,

CONSIDERANT que les pièces du dossier ne justifient pas la nécessité de la construction pour une exploitation agricole,

CONSIDERANT que l'existence légale de la véranda existante sur l'unité foncière n'a pas été justifiée,

CONSIDERANT que la construction d'une véranda d'environ 30m² de surface de plancher et de 36 m² d'emprise au sol nécessite un permis de construire,

CONSIDERANT que l'article L421-9 du code de l'urbanisme dispose que « Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables : [...] 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis »,

CONSIDERANT que selon la jurisprudence constante du juge administratif (CAA de Marseille, 31 déc. 2007, « Commune d'Eygalières », n°05MA02836) il appartient au porteur de projet d'apporter la preuve de la régularité de la construction initiale, si celle-ci a été édiflée après la loi instaurant le permis de construire (loi du 15 juin 1943),

CONSIDERANT que selon la jurisprudence « Thalamy » n°51172 du Conseil d'Etat du 09/07/1986 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 »,

CONSIDERANT que la surface totale d'emprise au sol de la véranda et du garage envisagé représente 93m² et ne peut être considérée comme une extension,

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas le code de l'urbanisme,

A R R E T E

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **REFUSE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

MORMOIRON, le 23/07/2024.

Pour le Maire,
L'adjointe déléguée,



Isabelle Chantrel
Isabelle CHANTREL.

*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

Délais et voie de recours : Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) 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. 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 alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Notifié au pétitionnaire le : @ 23/07/2024

Transmis à la Préfecture le : 26/07/2024

Affiché en Mairie le : 26/07/2024

Avis de dépôt affiché en Mairie le : 24/05/2024