



Ville de *TOURVES*

DOSSIER : N° PC 083 140 25 00017

Déposé le : **16/06/2025**

Dépôt affiché le :

Complété le : **18/09/2025**

Demandeur : **Monsieur CHAFER Jean Patrick**

Nature des travaux : **Reconstruction d'une bastide, construction d'une piscine, de deux terrasses et d'un pool house**

Surfaces projetées : - Surface de plancher : **168m²**

- Emprise au sol : **285m²**

Destination : **Habitation** – Sous-destination : **Logement**

Sur un terrain sis à : **Le cros de Blacailloux à**

TOURVES (83170)

Référence(s) cadastrale(s) : **F 1494, F 1752, F 1812, F 704, F 705, F 726, F 727, F 761, F 763, F 764, F 765, F 766**

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE **Prononcé par le Maire au nom de la commune**

Le Maire de la commune de TOURVES,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme

VU le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var, approuvé par arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/02/2022, mise à jour le 13/02/2023, son abrogation partielle approuvée le 28/01/2025 et la modification simplifiée n°1 approuvée le 08/07/2025, et la situation du projet en zone Ap,

Vu la situation du projet en zone susceptible d'être soumise à autorisation de défrichement,

Vu la situation du terrain en zone soumise à un aléa fort au risque de mouvements de terrain liés au phénomène de « retrait/gonflement » des argiles,

Vu la situation du projet en zone soumise à un aléa fort à très fort au risque de feu de forêt

Vu la demande de permis de construire présentée le 16/06/2025 par Monsieur CHAFER JEAN PATRICK,

Vu la déclaration de forage pour utilisation de l'eau pour la consommation humaine pour un usage unifamilial, déposée en mairie le 20/07/2025

Vu la conformité du projet d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif, en date du 11/04/2025

Vu l'attestation du respect de la réglementation environnementale RE2020, en date du 08/07/2025



Vu l'arrêté préfectoral n° DDTM/SAF/MD/2025-074 du 24 juin 2025 portant autorisation de défrichement,

Vu l'avis de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var, en date du 25/09/2025

Vu l'avis d' ENEDIS, en date du 26/06/2025

CONSIDERANT la situation du projet en zone Ap : zone agricole à protéger en raison de la présence d'une nappe d'eau souterraine

CONSIDERANT qu'il n'existe pas d'exploitation agricole sur l'unité foncière du terrain d'assiette et il qu'il y est déjà édifiée une maison d'habitation

CONSIDERANT que le projet prévoit la consommation d'eau à usage unifamilial par prélèvement dans la nappe souterraine via un forage ainsi que l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome pour le traitement des eaux usées par infiltration dans le sol

CONSIDERANT que la construction d'une seconde habitation aurait pour effet de détourner l'usage agricole de la zone

CONSIDERANT que le prélèvement d'eau dans la nappe pour la consommation des habitants et le remplissage de la réserve incendie et l'infiltration des eaux usées dans le sol, présentent un impact sur la nappe souterraine dont la fragilité a été reconnue.

CONSIDERANT que pour justifier de l'existence légale d'une construction antérieure à 1943, il faut fournir un acte authentique notarié faisant mention de son existence et de sa destination

CONSIDERANT qu'à l'appui de la demande, il est présenté un extrait du plan du cadastre napoléonien sur lequel la construction n'est pas représentée comme telle

CONSIDERANT en outre que la matrice cadastrale jointe est illisible

CONSIDERANT que sur le cadastre rénové de 1954, la construction est représentée en pointillés, ce qui signifie que la construction était, alors, déjà en ruine

CONSIDERANT l'article 12 des dispositions générales du PLU de Tourves qui renvoi à l'article L111-23 du code de l'urbanisme qui dispose que : *« la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment »*

CONSIDERANT que ce bâtiment n'a pas été identifié dans le Plu comme ayant un intérêt patrimonial ou architectural nécessitant sa restauration

CONSIDERANT que le bâtiment dont il est demandé la reconstruction est en ruine depuis plus de 70 ans

CONSIDERANT que les éléments architecturaux envisagés, soit entre autres, deux larges baies vitrées l'une sur l'autre, sur plus de 5m de hauteur en façade sud et 3m de large avec garde-corps en verre, fenêtre panoramique, l'absence de volets battants bois, des menuiseries en aluminium couleur acier Corten...sont étrangers à l'architecture du bâti rural provençal des siècles derniers et qu'ainsi il ne maintien ni ne respecte les principales caractéristiques du bâtiment

CONSIDERANT que pour assurer la desserte en électricité du projet, une extension du réseau public de distribution est indispensable

CONSIDERANT que l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai ces travaux pourront être exécutés,

CONSIDERANT l'article L 111-1 du code de l'urbanisme : *« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en*



mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

CONSIDERANT la situation du projet en zone soumise à un aléa fort à très fort au risque de feu de forêt
CONSIDERANT le RDDECI du Var, qui dispose qu'en interface forêt les voies de desserte doivent avoir une largeur utile de minimum 4 mètres

CONSIDERANT que le projet envisage la réalisation d'une réserve incendie aérienne de 120m³ accessible depuis l'impasse des cyprès

CONSIDERANT que l'impasse des cyprès est insuffisante pour la circulation des engins de lutte contre les incendies. Les plans mentionnent des largeurs inférieures à 3mètres.

CONSIDERANT que le projet est donc inaccessible à cause des insuffisances de la desserte et que la défense extérieure contre l'incendie du projet ne peut être assurée

CONSIDERANT l'article A4 du PLU de Tourves qui précise que les citernes d'eau DECI doivent être enterrées

CONSIDERANT l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « 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. »

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs sus mentionnés et à l'article 2.

Article 2

L'habitation est dépourvue d'existence légale et le bâtiment en ruine a perdu son usage depuis plus de 70 ans

Le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique

Le projet ne respecte pas l'article 12 des dispositions générales et l'article A4 du PLU

L'aspect architectural est de nature à porter atteinte à la qualité des lieux.

TOURVES, le 30 Octobre 2025

Le Maire,
Jean-Michel CONSTANS



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

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 "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

