

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de VILLECROZE

DOSSIER : N° PC 083 149 26 00001

Déposé le : **22/01/2026**

Demandeur : **Le Clos des Bletonnets**

Nature des travaux : **Changement d'affectation constructions d'un garage et d'une piscine démolitions.**

Sur un terrain sis à : **887 chemin des bletonnets à VILLECROZE (83690)**

Référence(s) cadastrale(s) : **149 AI 71, 149 AI 72, 149 AI 73, 149 AI 74, 149 AI 77, 149 AI 78**

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Prononcé par le Maire au nom de la commune

Le Maire de la commune de VILLECROZE

VU la demande de permis de construire présentée le 22/01/2026 par Le Clos des Bletonnets,

VU l'objet de la demande

- pour un projet de changement d'affectation, construction d'un garage et d'une piscine, démolition ;
- sur un terrain situé chemin des bletonnets ;

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

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

VU l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var,

VU le Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 11 février 2026,

VU l'avis Favorable d'Enedis_Côte d'Azur (06-83) en date du 05/03/2026,

VU les pièces complémentaires en date du 03/03/2026,

VU le certificat d'urbanisme d'information n° 083 149 25 00036 en date du 23 juin 2025,

Considérant que l'article A1 du PLU dispose que « *toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2* »,

Considérant que l'article A2 du PLU dispose que : « *est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans changement de destination et sous forme de bâtiment accolé à l'existant (une seule unité d'habitation), sans excéder 120m² de surface de plancher (SDP), en une ou plusieurs extensions, la surface initiale servant de base de calcul, à condition que la construction initiale ait fait l'objet d'une autorisation, ou qu'elle soit existante d'avant 1943 et assujettie à la taxe d'habitation* »,

Considérant que le projet consiste notamment en la réhabilitation d'un abri voiture et d'un atelier pour l'aménager en habitation ;

Considérant que la surface de plancher existante déclarée est de 223,49 m² et que la surface créée est de 97,45 m² ;

Considérant que la surface de plancher est déjà supérieure à 120 m² et que le projet aurait pour effet d'aggraver une non-conformité préexistante ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article A2 du PLU ;

Considérant par ailleurs que justifier l'existence légale des bâtis, le pétitionnaire produit un avis favorable de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 04 octobre 1971 et un certificat de conformité en date du 10 avril 1979 de la même autorité, lesquels ne mentionnent que le quartier « Les Cadenières » sans qu'il soit possible de situer avec précision les parcelles objets de ces décisions ; il n'est donc pas possible de s'assurer que ces décisions concernent les parcelles objets du présent projet, référencées au cadastre au quartier « Les Blétonnets »,

Considérant, pour ce qui concerne l'existence physique des bâtis, que si le pétitionnaire fourni une copie du cadastre Napoléonien, celui mentionne la présence de plusieurs constructions qui n'ont toutefois pas la même volumétrie que les constructions déclarées existantes par le pétitionnaire dans sa demande ; qu'il existe ainsi un doute sérieux sur la consistance et l'existence légale de l'ensemble des constructions présentées comme existantes par le pétitionnaire, que la commune ne peut écarter en l'absence de production des actes notariés depuis 1943,

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article A1 et A2 du PLU ;

Considérant enfin que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme dispose 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 que les parcelles objets sont situées dans le périmètre des obligations légales de débroussaillage, et sont ainsi soumises au risque d'incendie de forêt et d'espaces naturels ;

Considérant que conformément à l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08/02/2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, les besoins en eau de ce projet sont de 60m³/h pendant deux heures à une distance maximale de 200 mètres de l'entrée principale ;

Considérant que le projet doit être desservi par un poteau incendie ou un dispositif de lutte contre l'incendie sécurisé et de capacité suffisante à moins de 200m ;

Considérant que le point d'eau PI VCE 14 est situé à plus de 650 mètres du projet et que le PI VCE 26 situé plus de 450 mètres n'a pas un débit conforme à 60m³/h, le projet n'est donc pas couvert par un dispositif de défense incendie ; en l'état la DECI n'est pas conforme,

Considérant que le projet dans son ensemble augmente la surface de plancher initiale indiquée de 223,49m² de 97,45m², soit environ 43% de plus que la surface habitable initiale ; que le projet aggrave de manière significative le risque incendie auquel la construction est exposée,

Considérant que le projet n'est donc pas conforme à l'article R111-12 du Code de l'urbanisme en ce qu'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de son importance et de sa situation, et doit être refusé,

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** en raison des motifs susmentionnés.

Observation :

Le pétitionnaire indique l'existence d'un hangar de 231m² sur site. Cependant, celui-ci n'apparaît plus sur les photos aériennes (site « remonter le temps » de l'IGN) depuis 2015.

En cas de nouveau dépôt, le pétitionnaire devra produire un plan de masse fidèle à la réalité de l'existant.

VILLECROZE, le 05 juin 2026
Le Maire, Vincent VAGH,



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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif compétent dans les deux mois suivant sa notification pour le bénéficiaire ou de l'affichage sur le chantier pour les tiers. Le Tribunal Administratif peut être saisi via l'application Télérecours citoyens accessible par le site internet www.telerecours.fr. L'auteur du recours est tenu d'en informer l'auteur de la décision et, le cas échéant, le bénéficiaire, au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de l'urbanisme, dans un délai d'un mois. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet tacite.

Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

