 <b>MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE</b>		<b>REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF</b>  <b>Prononcé par le Maire au nom de la Commune</b>
<b>Référence dossier : N° PC 66094 19F0013-M01</b>		<b>DESTINATAIRE(S) :</b>  <b>SCI JF IMMO</b> <b>Monsieur Fabio DILORENZO</b> <b>4 rue du Gargal</b> <b>66750 SAINT-CYPRIEN</b>  <b>Autre demandeur :</b> <b>/</b>
<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE</b>		
Dossier déposé le 10/06/2022 Complété le /		
<b>Pour :</b>	Logement(s) créé(s) : / Démoli(s) : /	
<b>Sur un terrain sis à :</b>	Lieu-dit Puig Ferrant 66200 LATOUR-BAS-ELNE	
<b>Cadastré :</b>	AA 545	

**LE MAIRE DE LATOUR-BAS-ELNE,**

Vu le permis de construire n° 06609419F0013 accordé le 21/04/2020,  
Vu la DAACT du 28/01/2022,  
Vu la contestation de la DAACT du 26/04/2022,  
Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R.111-2, R.425-21,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2017, mis à jour le 30/01/2018, modifié les 21/11/2019 et 01/07/2021,  
Vu le Porter à connaissance du préfet du 11/07/2019 - Aléas inondations,  
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations approuvé le 15/11/2012.

**Considérant les travaux non conformes relevés lors du récolement et objets de la décision de contestation de la conformité administrative en date du 26/04/2022, à savoir :**

- Bâtiment industriel en rez-de-chaussée :
  - o Etat des lieux : bâtiment industriel en R+1 avec escalier extérieur.
- Surface de plancher de 234,60 m<sup>2</sup> :
  - o Etat des lieux : surface de plancher dépassée.
- Places de stationnement :
  - o Etat des lieux : agencement modifié.
- Clôtures en grillage de 2 m de hauteur :
  - o Etat des lieux : absence de clôture.

**Considérant que le permis de construire modificatif porte uniquement sur une partie des éléments non conformes relevés lors du récolement et objets de la décision de contestation de la conformité administrative en date du 26/04/2022, à savoir :**

- Création d'un étage industriel et la modification des ouvertures et ne porte pas sur les autres éléments :
  - o Modification de l'agencement des stationnements.
  - o Non réalisation des clôtures.

**Considérant l'arrêt de principe du Conseil d'État visé :**

- « 2. Lorsqu'une construction a été édifiée sans autorisation en méconnaissance des prescriptions légales alors applicables, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur l'ensemble du bâtiment. De même, lorsqu'une construction a été édifiée sans respecter la déclaration préalable déposée ou le permis de construire obtenu ou 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 présenter une demande d'autorisation d'urbanisme 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. Il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation. Dans l'hypothèse où l'autorité administrative est saisie d'une demande qui ne satisfait pas à cette exigence, elle doit inviter son auteur à présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments devant être soumis à son autorisation. Cette invitation, qui a pour seul objet d'informer le pétitionnaire de la procédure à suivre s'il entend poursuivre son projet, n'a pas à précéder le refus que l'administration doit opposer à une demande portant sur les seuls nouveaux travaux envisagés. »

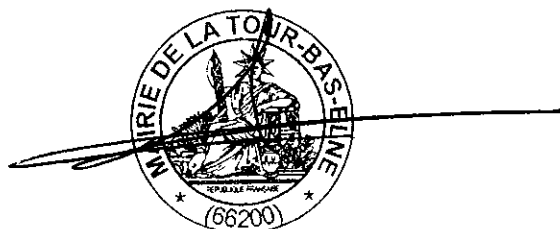
**Considérant que la demande de permis de construire modificatif porte uniquement sur la création d'un étage et la modification des ouvertures, et non sur l'ensemble des travaux non conformes objets de la décision de contestation de la conformité administrative, qu' elle ne répond pas à l'obligation de présenter une demande d'autorisation d'urbanisme globale portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé.**

## ARRÊTE

Article unique : Le permis de construire modificatif est **refusé** et le pétitionnaire est invité à déposer une demande globale portant sur l'ensemble des éléments devant être soumis à autorisation administrative.

Fait à LATOUR-BAS-ELNE, le mardi 6 septembre 2022

Le Maire,  
François BONNEAU



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.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en Préfecture, à sa notification et à son affichage le 06/09/2022.

---

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT -

---

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent (le tribunal administratif de Montpellier, 7 rue Pitot à Montpellier) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. 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). Les tiers peuvent également contester cette décision devant le tribunal administratif compétent (Tribunal administratif – 6 Rue Pitot – 34000 MONTPELLIER). Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

"Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)"

-----