

**MAIRIE  
de SAINT-JULIEN**

**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

<b>Demande déposée le 31/07/2024</b>	
Par :	<b>Madame BOULINGUEZ Ludivine</b>
Demeurant à :	<b>235 Route de Montmeyan 83560 SAINT-JULIEN</b>
Sur un terrain sis à :	<b>235 Route de Montmeyan 83560 SAINT-JULIEN 113 BM 180</b>
Nature des Travaux :	<b>Régularisation de 4 constructions</b>

**N° PC 083 113 24 A0012**

**Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN**

VU le permis de construire n° PC 83 113 21 A0046 accordé le 02/03/2022 pour la réalisation d'un abri voiture de 75m<sup>2</sup>, d'une terrasse de 37.50m<sup>2</sup> d'un carport de 35m<sup>2</sup> et la régularisation d'une terrasse de 20m<sup>2</sup> ;

VU la déclaration attestant l'achèvement des travaux liés au PC 83 113 21 A0046 ;

VU l'attestation de non-conformité des travaux délivrée le 26/12/2023 pour constructions non déclarées (1 box à chevaux de 64m<sup>2</sup>, 1 box à chevaux de 9m<sup>2</sup>, 1 container de 28,80m<sup>2</sup> ;

VU le certificat d'urbanisme opérationnel non réalisable n°CU 083 113 24 A00017 pour la création d'abri à chevaux ;

VU la demande de permis de construire présentée le 31/07/2024 par Madame BOULINGUEZ Ludivine ;

VU l'objet de la demande :

- pour régularisation des travaux réalisés et non conformes au PC83 113 21 A0046 (4 constructions) ;
- sur un terrain situé 235 Route de Montmeyan ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 et exécutoire le 23 décembre 2022 ;

VU la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var ;

VU le Conseil d'Etat ref. CE, 1 / 6 SSR, 16 mars 2015, M. et Mme de La Marque, n° 369553, au recueil Lebon ;

Considérant le permis de construire n° PC 83 113 21 A0046 dont la DAACT n'a pas été validée et que le dit permis est donc toujours en cours de validité ;

Considérant de fait qu'il conviendrait pour le présent projet de déposer une demande de permis de construire modificatif ;

Considérant la situation du terrain support du projet en zone Nh et zone A du PLU ;

Considérant que les abris à régulariser se situent en zone A qui représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'en zone agricole, seules peuvent être autorisées les constructions nécessaires à une exploitation agricole dûment démontrée et certaines constructions liées à une habitation existante ;

Considérant qu'aucun document n'a été apporté pour prouver la nécessité de ces constructions et l'existence d'une exploitation agricole répondant aux critères de définition définis aux articles L311-1 et L312-1 du Code Rural ;

Considérant que l'attestation de cotisation à l'ATEXA n'est pas suffisante pour justifier du statut de chef d'exploitation ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article A2 du PLU ;

Considérant d'autre part l'article A7 du règlement qui dispose que les constructions doivent être implantées au minimum à 4 mètres des limites séparatives ;

Considérant que les plans fournis représentent des abris implantés en limites Nord et Est, ce qui ne respecte pas l'article A7 du règlement ;

Considérant de plus le conseil d'état du 16 mars 2015 qui dispose que «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 ou de changer sa destination ; qu'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 » ;

Considérant de fait, qu'en cas de constructions illégales ou irrégulières, la demande d'autorisation d'urbanisme aurait dû porter sur l'ensemble des constructions (à créer et à régulariser) ;

Considérant que les constructions principales à destination d'habitation sont situées en zone Nh ;

Considérant que la zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues ;

Considérant que la zone Nh correspond à des espaces naturels habités sur de vastes parcelles ;

Considérant l'article N2 du règlement qui dispose que sont autorisées les annexes (garage, pool house...etc) des constructions existantes régulièrement édifiées à destination d'habitation dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines) ;

Considérant que les photographies aériennes laissent apparaître une construction annexe à proximité de la piscine et non déclarée ;

Considérant que l'unité foncière citée ci-dessus comporte déjà deux habitations dont le cumul des annexes autorisées (garages , abris voitures, et terrasses) est déjà supérieur au seuil limite autorisé de 80 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la construction annexe proche de la piscine ne respecte pas l'article N2 du règlement et ne peut être de ce fait régularisée ;

## ARRÊTE

### Article unique :

Le présent permis de construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

SAINT-JULIEN, le 05/09/2024

Le maire HUGOU Emmanuel,



*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.*

### 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 « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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 être introduit dans le deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).