

Demande déposée le 05/05/2025

N° PC 083 113 25 00016

Par :	Monsieur CHALLIER Bruno
Demeurant à :	278 CHE DE QUINSON 83560 ST JULIEN
Sur un terrain sis à :	278 CHE DE QUINSON 83560 SAINT-JULIEN 113 BP 284
Nature des Travaux :	Régularisation de bâtis existants et de surface de plancher

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 05/05/2025 par Monsieur CHALLIER Bruno ;

VU l'objet de la demande :

- pour la régularisation de bâtis existants et de création de surface de plancher ;
- sur un terrain situé 278 CHE DE QUINSON ;
- pour une surface de plancher créée de 17,91 m² ;

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 ;

Considérant l'article N2 du règlement du PLU qui dispose que l'emprise au sol maximale autorisée est de 80 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines) ;

Considérant que l'emprise totale des annexes présentes sur le terrain est de 94,90m² (soit le garage, la buanderie, l'abri en bois, la terrasse en bois, la cuisine d'été), ce qui ne respecte pas l'article N2 du règlement ;

Considérant l'article N4 qui dispose que « Les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (annexe au règlement – dossier 4.1.2). » ;

Considérant qu'il n'est prévu aucun système de rétention ni de moyens pour compenser l'imperméabilisation des surfaces concernées par les constructions à régulariser, ce qui ne respecte pas l'article N4 du règlement ;

Considérant l'article N7 du règlement du PLU qui dispose que les constructions et installations doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives ;

Considérant que le projet comporte notamment un agrandissement du garage et la création d'une buanderie dont les implantations se situent à 3m de la limite séparative est, ce qui ne respecte pas l'article N7 du règlement ;

Considérant que le projet comporte également la création d'une terrasse en bois, constitutive d'emprise au sol, dont l'implantation est située à 2m de la limite séparative sud, ce qui ne respecte pas l'article N7 du règlement ;

Considérant l'article N11 du règlement qui dispose que « les constructions et installations, à édifier ou à modifier, peuvent être d'expression architecturales traditionnelle ou contemporaine. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur. C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales » ;

Considérant que le projet propose la régularisation d'un abri de jardin composé d'un toit recouvert de feutre bitumineux et de façades habillées de bois ;

Considérant que les constructions avoisinantes sont de type traditionnel (façades enduites, toitures avec tuiles type canal) ;

Considérant que le projet aurait dû se conformer à cette typologie de bâtiment afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ;

Considérant qu'en l'état le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales ;

Considérant qu'il doit être fait usage de l'article N11 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE

Article unique :

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

SAINT-JULIEN, le

06/06/2025

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 « Télerecours citoyen » accessible sur le site internet 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).

