

Demande déposée le 06/05/2025	
Par :	Monsieur PHILIBERT Maxime Christophe Martin
Demeurant à :	145 Chemin du Tavet 83560 ST JULIEN
Sur un terrain sis à :	Chemin des Condamines 83560 SAINT-JULIEN 113 AT 405
Nature des Travaux :	Construction d'un bâtiment agricole avec toiture photovoltaïque et boutique de vente directe

N° PC 083 113 25 00017

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 06/05/2025 par Monsieur PHILIBERT Maxime Christophe Martin ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un bâtiment agricole de 1440m² avec toiture photovoltaïque et boutique de vente directe ;
- sur un terrain situé Chemin des Condamines ;
- pour une surface de plancher créée de 40 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 situation du terrain support du projet en zone A du PLU 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 ;

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

VU l'Arrêté Préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var en date du 04/07/2025 ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui 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 sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que le terrain doit être desservi par un poteau incendie ou un dispositif de lutte contre l'incendie sécurisé et de capacité suffisante et conforme au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'une réserve d'eau incendie souple alimentée par les eaux de pluie ;

Considérant que ce type de dispositif doit être obligatoirement implanté en dehors des zones pouvant être exposées à un rayonnement thermique et doit être intégralement protégé par un dispositif adapté (vide sanitaire, abris maçonné et couvert...) ;

Considérant que les caractéristiques techniques et de mise en oeuvre de la réserve souple n'ont pas été décrites, la capacité, le volume, une ressource en eau pérenne n'ayant été précisés ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var et que par conséquent le terrain n'est pas desservi par un dispositif de lutte contre l'incendie ;

Considérant de ce fait que la construction et ses occupants seraient exposés à un risque d'atteinte à la sécurité publique au sens des dispositions de l'article précité ;

Considérant qu'il doit être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article R111-15 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » ;

Considérant également l'article A3 du règlement du PLU qui dispose que « Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement. » ;

Considérant que le terrain support du projet est desservi par le chemin des Condamines présentant une voie d'une largeur inférieure à 4m ;

Considérant que le projet de ce fait ne respecte pas l'article A3 du règlement ;

Considérant que les conditions de desserte de la parcelle siège du projet ne permettent pas la circulation des engins de lutte contre l'incendie dans des conditions de sécurité suffisantes ;

Considérant qu'il doit être fait application de l'article R111-15 du code de l'urbanisme ;

Considérant par ailleurs l'article A4 du règlement qui dispose que « Les eaux pluviales 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 évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département

ARRÊTE**Article unique :**

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

SAINT-JULIEN, le 30/07/2025
Le maire HUGOU Emmanuel,

The image shows the official seal of the Municipality of Saint-Julien, France. The seal is circular and contains the text 'MAIRIE DE SAINT-JULIEN' at the top, 'REPUBLIQUE FRANÇAISE' at the bottom, and the number '83560' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a cross. A large, stylized blue ink signature is written over the seal, extending downwards and to the right.

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. 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).

du Var (annexe au règlement – dossier 4.1.2). Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus.» ;

Considérant qu'il n'est prévu aucun système de rétention ni de stockage des eaux pluviales et que la maîtrise de l'écoulement et du ruissellement n'est pas assurée, ce qui ne respecte pas l'article A4 du règlement ;

Considérant l'alinéa 5) de l'article A13 du règlement qui dispose que « Toute autorisation d'urbanisme doit être accompagnée de la mise en place d'une haie tampon d'un minimum de 5 mètres de large entre la construction et l'espace agricole ou potentiellement agricole. Le positionnement de la haie sera justifié dans un plan accompagnant la demande d'autorisation d'urbanisme. » ;

Considérant qu'aucun aménagement paysager n'est prévu sur le terrain, ce qui ne respecte pas de fait l'article A13 du règlement ;

Considérant l'article R431-10 du code de l'urbanisme qui dispose que le projet architectural doit comporter notamment : « Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur » ;

Considérant que le plan en coupe du terrain et de son projet (PC 03) n'a pas été joint à la demande ;

Considérant l'article R431-30 du code de l'urbanisme qui dispose que « Lorsque les travaux projetés portent sur un établissement recevant du public, la demande est accompagnée des dossiers suivants : a) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation ; b) Un dossier permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du même code.» ;

Considérant que le projet concerne la construction d'un établissement recevant du public (ERP) de type M, de 5° catégorie comprenant l'aménagement d'une boutique de vente directe ;

Considérant que la demande aurait dû être accompagnée des dossiers spécifiques permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique (PC39 et PC 40) ;

Considérant de plus l'article R 431-27 du code de l'urbanisme qui dispose que « Lorsque la demande porte sur une installation, une construction ou un ouvrage mentionné à l'article L.111-28, le dossier de la demande d'autorisation d'urbanisme comporte un document permettant de justifier que l'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole est nécessaire à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. » ;

Considérant que les documents justifiant que l'installation d'un hangar à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques est nécessaire à l'exercice d'une activité agricole (PC 50) n'ont pas été joints à la demande ;

Considérant de même que le dossier est incomplet, les justificatifs permettant d'attester de la pérennité économique et agronomique de l'activité agricole et de l'absence de conflit d'usage entre l'activité et la production photovoltaïque, n'ayant pas été joints à la demande ;