

**MAIRIE
de SAINT-JULIEN**

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

Demande déposée le 08/12/2025	
Par :	Monsieur LEFEVRE Christopher
Demeurant à :	829 Route des Rouvières 83560 ST JULIEN
Sur un terrain sis à :	829 Route des Rouvières 83560 SAINT-JULIEN 113 BH 319
Nature des Travaux :	Extension d'une habitation

N° PC 083 113 25 00031

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 08/12/2025 par Monsieur LEFEVRE Christopher ;

VU l'objet de la demande :

- pour l'extension d'une habitation ;
- sur un terrain situé 829 Route des Rouvières ;
- pour une surface de plancher créée de 32,95 m² ;

VU le code de l'urbanisme ;

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

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

VU la carte de l'aléa incendie de forêt de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var ;

VU la carte des zones d'application des obligations légales de débroussaillage de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var ;

VU la situation du projet en secteur Nh, qui correspond à des espaces naturels habités de la zone N du PLU qui représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière ;

VU le permis de construire n°PC 083 113 20 A0017 accordé le 17/09/2020 pour l'extension d'une maison d'habitation et la couverture de la terrasse existante, sur le terrain situé 829 Route des Rouvières ;

Considérant l'article N2 du règlement du PLU qui dispose que sont autorisées les extensions des bâtiments d'habitation dans la limite de 40% de la surface de plancher existante ;

Considérant le permis n°PC 083 113 20 A0017 autorisant une extension de 47,09m², et portant le total de la surface de plancher de l'habitation à 114,20m²;

Considérant que la présente demande déclare 138,94m² de surface de plancher existante, soit 24,74m² de surface créée sans autorisation ;

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

Considérant de fait, 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 la présente demande prévoit une extension supplémentaire de 32.95m², ce qui cumulé au susdit 24,74m², dépasse le seuil limite autorisé par le PLU de 40 % de l'existant ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article N2 du règlement ;

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 support du projet est situé dans une zone soumise à un aléa fort de risque feu de forêt ;

Considérant que le terrain doit être desservi par un poteau incendie ou un dispositif de lutte contre l'incendie sécurisé et de capacité suffisante ;

Considérant que les besoins en eau de ce projet, conformément à l'Arrêté Préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, sont de 60m³/h pendant deux heures à une distance maximale de 200 mètres ;

Considérant que cette distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale de la construction, à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers ;

Considérant que le poteau incendie ou le dispositif de lutte conforme et disponible le plus proche et pouvant répondre à ce besoin se situe à plus de 200 mètres du projet et qu'en conséquence 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 de plus que le dossier est incomplet l'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception et l'attestation de conformité du système d'assainissement non collectif n'ayant pas été fournies ;

ARRÊTE

Article unique :

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

SAINT-JULIEN, le 23/12/2025

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 « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux, dans le délai d'un mois, 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 (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite, le recours administratif n'interrompt ni ne proroge le délai de recours contentieux).