

Demande déposée le 13/01/2026

N° PC 083 113 26 00003

Par :	Monsieur DANIEL Sébastien
Demeurant à :	111 CHEMIN DES PEYRES LES ROUVIERES 83560 ST JULIEN
Sur un terrain sis à :	111 CHE DES PEYRES 83560 SAINT-JULIEN 113 BM 348
Nature des Travaux :	Création de deux terrasses

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 13/01/2026 par Monsieur DANIEL Sébastien ;

VU l'objet de la demande :

- pour la création de deux terrasses d'une superficie de 38.20 et 34.40 m² ;
- sur un terrain situé 111 CHE DES PEYRES ;
- pour une surface de plancher créée de 0 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 ;

VU la situation du terrain zone d'urbanisation future 1AUb, qui se trouve dans le prolongement du hameau des Rouvières – zone soumise à orientation d'aménagement programmé (OAP secteur les Rouvières) ;

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 la déclaration préalable n° DP 083 113 25 00070 déposée le 12/12/2025 pour l'installation d'une clôture, la pose de panneaux solaires et la réalisation d'un pool house, en cours d'instruction à ce jour ;

Considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation nouvelle d'une surface de 72,60m² (soit la superficie des 2 terrasses à créer) sans prévoir de système de collecte des eaux pluviales, sans mesure de compensation ni dispositif de stockage des eaux de pluies, ce qui ne respecte pas de fait l'article 33 des dispositions générales du règlement ; Considérant que le projet prévoit l'imperméabilisation nouvelle de 72,60m² (soit la superficie des 2 terrasses à créer) sans gestion des eaux pluviales, sans mesure de compensation, ce qui ne respecte pas de fait l'article 33 du règlement ;

Considérant l'article 1AU7 du règlement du PLU qui dispose que les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, distance qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;

Considérant que la construction d'une terrasse en bois d'une hauteur de 0,90m par rapport au terrain naturel, supportée par une structure en bloc de béton, implantée à 3m de la limite séparative Est, ne respecte pas de fait l'article 1AU7 du règlement ;

Considérant l'article 1AU9 du règlement du PLU qui dispose que dans le secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions, à l'exception des piscines, ne peut excéder 20% de la surface du terrain ;

Considérant que le terrain support du projet d'une superficie de 1348 m² permet une emprise au sol totale des constructions de 269,60m² maximum ;

Considérant que les constructions déjà présentes sur le terrain cumulent 238m² environ (maison, extensions, terrasse existante) d'emprise au sol ;

Considérant que la terrasse en bois de 38,22m² à créer, cumulée aux constructions existantes, porterait l'emprise au sol totale à 276,22m², ce qui dépasse le seuil autorisé et ne respecte pas de fait l'article 1AU9 ;

Considérant que les photographies aériennes font apparaître des extensions de la constructions existante, irrégulièrement édifiées.

Considérant 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 (Conseil d'Etat ref. CE, 1 / 6 SSR du 16 mars 2015) Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative, saisie d'une telle déclaration ou demande de permis, de statuer au vu de l'ensemble des pièces du dossier d'après les règles d'urbanisme en vigueur à la date de sa décision ;

Considérant qu'il appartenait au pétitionnaire de déposer une demande de permis de construire portant sur l'ensemble des éléments de constructions qui ont modifié le bâtiment initialement autorisé ;

Considérant que les dispositions du PLU ne permettent pas en l'état d'appréhender correctement le projet.

ARRÊTE

Article unique :

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



SAINT-JULIEN, le

24/02/2016

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).