

Demande déposée le 06/03/2026 et complétée le 29/04/2026	
Par :	Madame CUENOD Pascale
Demeurant à :	5 CHAPFSTRASSE 5 8703 ERLENBACH
Sur un terrain sis à :	142 Courcoussier Haut 83560 SAINT-JULIEN 113 BH 300
Nature des Travaux :	Extension et rénovation d'une maison individuelle, création d'une piscine et d'un abri voitures

N° PC 083 113 26 00006

**Surface de plancher
créée : 44 m²**

**Surface de plancher
nouvelle : 154 m²**

Destination : Habitation

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 06/03/2026 par Madame CUENOD Pascale ;

VU l'objet de la demande :

- pour l'extension et la rénovation d'une maison individuelle, la création d'une piscine et d'un abri voitures ;
- sur un terrain situé 142 Courcoussier Haut ;
- pour une surface de plancher créée de 44 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 support du projet en zone Nh : Zone naturelle habitée du quartier Courcourssier du PLU ;

VU la consultation du DDSIS 83 - Groupement Résilience des Territoires - Service DECI en date du 05/05/2026 ;

VU l'article R111-27 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 si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » ;

ARRÊTE

Article 1 :

Le présent permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles suivants.

Article 2 :

En accord avec la proposition du pétitionnaire, un dispositif de défense incendie sera installé sur le terrain d'assiette du projet. Conformément à la réglementation DECI, ce dispositif sera accessible aux véhicules de secours : l'accès devra être laissé libre et une aire de manœuvre prévue à proximité immédiate.

Les opérations de réception du point d'eau par le SDIS du Var seront réalisées conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie à la demande du pétitionnaire.

Article 3 :

En accord avec l'article R111-27 du code de l'urbanisme et afin de réduire la visibilité du projet et ainsi assurer une insertion harmonieuse dans le paysage, le revêtement du fond de la piscine sera réalisé dans une teinte neutre (choisir une teinte dans les nuances d'ocre ou de gris) de façon à se rapprocher de la typologie des bassins traditionnels et intégrer au mieux le projet dans son environnement (exclure le blanc et le bleu, couleurs trop perceptibles dans l'environnement). Les margelles des plages seront également réalisées dans une teinte neutre.

Dispositif de sécurité : en cas de réalisation d'une clôture, choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris) ; exclure les abris télescopiques ou de type « véranda ». Un éventuel volet de sécurité sera de la même teinte que le fond afin d'assurer l'intégration du projet dans le paysage.

Note d'information :

Informations concernant les taxes et participations :

La construction autorisée est assujettie à la taxe d'aménagement (TA communale au taux de 5% et TA départementale au taux de 2.5%) ainsi qu'à la redevance d'archéologie préventive au taux de 0.4%.

L'attention du pétitionnaire est également attirée sur le fait que les autorisations déposées sont susceptibles d'être soumises à la participation à l'assainissement collectif (PAC).

Sauf cas particuliers, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

Informations concernant le risque retrait et gonflement des argiles :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de SAINT-JULIEN est concernée par un risque de retrait-gonflement d'argiles. En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies. Ce phénomène est susceptible d'entraîner des dégâts importants et coûteux sur les constructions : fissures des murs, des soubassements, des cloisons, distorsion des portes et fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages, etc. Une étude géotechnique et une étude de structure sont recommandées afin de déterminer les meilleures parades à la manifestation de ces phénomènes.

Informations concernant le risque sismique :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la commune de SAINT-JULIEN est concernée par un risque sismique. Le projet doit être réalisé dans le respect des règles de constructions parasismiques.

Informations en cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques :

Le pétitionnaire a l'obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du maire de la commune concernée.

Informations concernant le raccordement au réseau ENEDIS :

Ce dossier a été instruit pour une puissance de raccordement maximum de 12 kVA Monophasé.

Informations concernant les droits de vue :

Toutes précautions seront prises par le bénéficiaire du présent permis, afin que soient respectées les dispositions des Art. 675 à 680 du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété d'autrui.

SAINT-JULIEN, le

17/06/2026

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 :

Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme (loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025), dans le **délai d'un mois** à compter de la notification de la présente décision, le demandeur peut 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. Il peut également saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans le **délai de deux mois** à compter de la notification de la présente décision. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. (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).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'urbanisme de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du bénéficiaire de l'autorisation :

Lorsque le projet porte sur des constructions, le bénéficiaire doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.