

**MAIRIE
de SAINT-JULIEN**

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

Demande déposée le 07/05/2026

N° PC 083 113 26 00008

Par :	Monsieur ZECCHINON Lucio
Demeurant à :	24 RUE DE LA TANNERIE 5190 SPY-BELGIQUE
Sur un terrain sis à :	301 IMP DE LA CHENERAIE 83560 SAINT-JULIEN 113 AT 50
Nature des Travaux :	Transformation d'un pool house en local habitable avec création d'un étage

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 07/05/2026 par Monsieur ZECCHINON Lucio ;

VU l'objet de la demande :

- pour la transformation d'un pool house en chambre d'amis avec création d'un étage, agrandissement d'une annexe ;
- sur un terrain situé 301 IMP DE LA CHENERAIE ;
- pour une surface de plancher créée de 45m² ;

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 Les Gillets, Regagnolle du PLU ;

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 ;

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 la création de surface de plancher et l'augmentation des surfaces habitables sont de nature à aggraver les conséquences d'un sinistre ;

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 30m³/h pendant deux heures à une distance maximale de 400 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 400 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 d'autre part l'article N2 du règlement du PLU qui dispose que « les annexes ne doivent pas excéder 3,5 mètres de haut en tout point de la construction. » ;

Considérant que la construction annexe projetée a une hauteur totale de 5,42m par rapport au terrain naturel, ce qui ne respecte pas l'article N2 du règlement ;

Considérant de plus que le dossier est incomplet, le descriptif des travaux (pièce PCMI04), l'insertion du projet dans le site (PCMI06), l'attestation du respect de la réglementation thermique (PCMI14-1) n'ayant pas été joints à la demande ;

Considérant de même que le formulaire cerfa n'a pas été renseigné correctement (la déclaration des surfaces étant erronée, la création d'un logement étant cochée) et le plan de masse étant insuffisant, l'implantation du projet n'ayant pas été représentée ;

Considérant que ces informations sont nécessaires afin d'appréhender convenablement l'insertion du projet dans le milieu récepteur ;

ARRÊTE

Article unique :

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

SAINT-JULIEN, le 11/06/2026

Le maire HUCOU 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).