MAIRIE de SAINT-JULIEN

OPPOSITION A UNE DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 22/09/2026 et complétée le 05/10/2026	
Par :	**Monsieur DOROTHE Alain**
Demeurant à :	**265 CHE DE MOUNEOU** **83560 ST JULIEN**
Sur un terrain sis à :	**265 CHE DE MOUNEOU** **83560 SAINT-JULIEN** **113 AL 247**
Nature des Travaux :	**Construction d'une véranda**

N° DP 083 113 26 00038

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la déclaration préalable présentée le 22/09/2026 par Monsieur DOROTHE Alain ;

VU l'objet de la déclaration :
- pour la construction d'une véranda ;
- sur un terrain situé 265 CHE DE MOUNEOU ;
- pour une surface de plancher créée de 14,50 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 Phéline du PLU ;

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 permis de construire n° PC 083 113 15 A0011 accordé le 20/08/2015 pour la construction d'une maison individuelle ;

Considérant le Conseil d'Etat du 16 mars 2015 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 qu'il apparaît sur les photographies aériennes une piscine et des annexes présentent sur le terrain ;

Considérant que le pétitionnaire n'apporte aucun justificatif quant à l'existence légale des annexes et de la piscine présentes sur le terrain ;

Considérant par ailleurs 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* » ;

Considérant l'article N11 du règlement du PLU qui dispose que « *Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage* » ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une véranda composée d'une structure en bois et habillée de bardage bois ;

Considérant ce même article N11 qui dispose que « *La pente de la toiture doit être comprise entre 27 % et 35 %. Les éverites et les plaques sous tuiles non recouvertes sont interdites. Seules peuvent être autorisées les tuiles canal anciennes ou vieillies* » ;

Considérant que le projet propose un toit plat, sans précision quant à la nature et la mise en œuvre des matériaux employés ;

Considérant que les matériaux envisagés ne sont pas en harmonie avec la construction d'habitation existante de type traditionnel (façades enduites, toitures avec tuiles rondes panachées) ;

Considérant que le projet aurait dû se conformer à cette typologie de bâtiment afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux ;

Considérant également que le projet propose une fenêtre coulissante de 200cm de longueur et de 90cm de hauteur, soit une ouverture plus large que haute ;

Considérant que des ouvertures plus hautes que larges participent au respect de la typologie locale applicable pour cette construction de type traditionnel ;

Considérant de ces faits qu'en l'état le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant qu'il doit être fait usage de l'article R111-27 du code de l'urbanisme ;

Considérant de plus que le dossier est incomplet ; les plans de masse, de coupe et des façades joints au dossier n'étant pas valides (plans sans échelle, projet non représenté ou partiellement représenté) ; la représentation de l'aspect extérieur de la construction projetée et les photographies situant le terrain et le projet dans son environnement n'ayant pas été jointes au dossier ;

Considérant que ces éléments sont nécessaires à la bonne compréhension du projet ;

ARRÊTE

Article unique :

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'**OPPOSITION** pour les motifs mentionnés ci-dessus. Vous ne pouvez donc pas entreprendre les travaux.

SAINT-JULIEN, le 05/11/2026

Le maire HUGOU Emmanuel,

MAIRIE DE SAINT JULIEN
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
83560

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).