



MAIRIE
DE

R é g u s s e

DOSSIER : N° DP 083 102 25 00069

Déposé le : 18/09/2025

Dépôt affiché le : 18/09/2025

Complété le : 16/10/2025

Demandeurs : SARL GEOTOP représentée par

Monsieur De Marion Valentin

Et Monsieur GUICHARD René

Nature des travaux : Division

Sur un terrain sis à : Chemin de la Sine à Régusse

(83630)

Référence(s) cadastrale(s) : 102 F 957

ARRÊTÉ

d'opposition à une déclaration préalable au nom de la commune De Régusse

Le Maire de la Commune De Régusse

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu Le Règlement National d'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 08/02/2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var ;

Vu la déclaration préalable présentée le 18/09/2025 par la SARL GEOTOP représentée par Monsieur De Marion Valentin et par Monsieur GUICHARD René,

Vu l'objet de la déclaration :

- pour Division ;
- sur un terrain situé : Chemin de la Sine à Régusse (83630)

Vu l'avis Favorable de Enedis en date du 25/09/2025,

Vu l'avis réputé favorable de SUEZ en date du 18/10/2025,

Vu l'avis Défavorable du représentant de l'Etat en date du 17/10/2025,

Vu les pièces complémentaires en date du 16/10/2025,

Considérant que l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.* » ;

Considérant que l'article L 422-5 du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé :* »

a) *Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;*

b) *Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 424-1 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune. » ;*

Considérant que le projet de division de la parcelle en vue de construire est soumis au règlement national d'urbanisme ;

Considérant que selon l'avis du préfet : « *Au cas précis, un vaste espace naturel boisé s'étend tout autour de la parcelle qui se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune. Le projet serait par conséquent de nature à étendre la PAU, ce qui n'est pas autorisé.* »

Par conséquent, cette division de terrain n'entrant pas dans le cadre des exceptions à l'inconstructibilité hors parties actuellement urbanisées prévues par l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, le projet ne peut être autorisé. » ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme 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 salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* » ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation de détachement d'un lot à bâtir ;

Considérant que le projet porte en la future édification d'une maison individuelle dans le périmètre des obligations légales de débroussaillement, que le projet est ainsi soumis au risque d'incendie de forêt et d'espaces naturels ;

Considérant que conformément à l'arrêté préfectoral n°2017/01-004 du 08/02/2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, les besoins en eau de ce projet sont de 60m³/h pendant deux heures à une distance maximale de 200 mètres de l'entrée principale de la construction,

Considérant que le poteau incendie le plus proche n° PIRGE 9 est situé à une distance d'environ 300 mètres de la construction ;

Considérant également que le chemin d'accès au terrain est d'une largeur inférieure à 4 mètres et qu'ainsi cette largeur est insuffisante pour l'accès à la parcelle des engins de secours ;

Considérant que la défense extérieure contre l'incendie ne peut être assurée pour la future construction, que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité des occupants et des tiers du fait de sa situation ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ;

ARRÊTE

Article 1

La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision d'opposition.

Régusse, le 07/11/2025
L'Adjoint délégué
Jean-Pierre LION
Le Maire,
Renée JEANNERET


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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - 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.