



MAIRIE
DE

Régusse

DOSSIER : N° CU 083 102 25 00111

Déposé le : 18/11/2025

Demandeur : Madame Guipponi Vanessa

Nature des travaux : Construction d'une
maison d'habitation d'environ 120 m² avec
garage et piscine

Sur un terrain sis à : 1029 Avenue des

Contents à Régusse (83630)

Référence(s) cadastrale(s) : 102 G 7, 102 G 8,
102 G 9

CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE prononcé au nom de la commune De Régusse

Le Maire de la Commune De Régusse

Vu la demande présentée le 18/11/2025 par Madame Guipponi Vanessa, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 102 G 7, 102 G 8, 102 G 9
- situé 1029 Avenue des Contents à Régusse (83630)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en Construction d'une maison d'habitation d'environ 120 m² avec garage et piscine

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu Le Règlement National d'Urbanisme ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 15/12/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable de SUEZ en date du 18/11/2025 ;

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 Construction d'une maison d'habitation d'environ 120 m² avec garage et piscine sur un terrain situé 1029 Avenue des Contents à Régusse (83630) ;

Considérant que le projet porte en l'édification d'une maison individuelle dans le périmètre des obligations légales de débroussaillage, 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 16 est situé à une distance d'environ 475 mètres et que son débit est insuffisant ;

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 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est soumis aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

La commune est soumise à la loi montagne

La commune est en zone de sismicité 3

Zone d'aléa feu de forêt moyen et fort

Périmètre des obligations légales de débroussaillage

Zone aléa moyen d'instabilité argileuse

Le terrain est grevé des servitudes suivantes : Néant

Article 3

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisante	
Eaux pluviales	Non renseigné	Inconnue	
Eaux usées	Le terrain est desservi	Suffisante	
Electricité	Le terrain est desservi	Suffisante	
Voirie	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique		

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Taxe d'aménagement communale : 5 %

Taxe d'aménagement départementale : 2,30 %

Redevance d'Archéologie préventive : 0,4 %

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération : Participation pour l'assainissement collectif, délibération du 30/05/2012

Régusse, le 12 janvier 2026
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(s) 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.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.