



MAIRIE
DE
Régusse

DOSSIER : N° CU 083 102 25 00114

Déposé le : 25/11/2025

Demandeur : Madame LAURRAIN CHRISTEL

Nature des travaux : **CONSTRUCTION A
USAGE D'HABITATION AVEC TOUTES SES
ANNEXES**

**+ MISE EN PLACE D'UNE CUVE D'EAU POUR
LES RISQUE INCENDIE SUIVANT LES
PRECONISATION DU SDIS**

Sur un terrain sis à : **Chemin Bas des Faisses
à Régusse (83630)**

Référence(s) cadastrale(s) : **102 C 104**

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 25/11/2025 par Madame LAURRAIN CHRISTEL 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 C 104
- situé Chemin Bas des Faisses 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 a usage d'habitation avec toutes ses annexes + mise en place d'une cuve d'eau pour les risque incendie suivant les preconisation du SDIS ;

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

VU Le Règlement National d'Urbanisme ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation de construction a usage d'habitation avec toutes ses annexes + mise en place d'une cuve d'eau pour les risque incendie suivant les preconisation du SDIS sur un terrain situé Chemin Bas des Faisses à Régusse (83630) ;

Considérant que l'article L 122-5 du code de l'urbanisme dispose que : « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* » ;

Considérant que toutes les constructions existantes dans le secteur sont éloignées du terrain du projet, que le terrain est situé dans une zone réputé naturelle soumise à autorisation de défrichement ;

Considérant que la construction projetée n'est pas située en continuité d'un hameau ou un groupe de construction traditionnelles ou d'habitation existantes et porterait atteinte au caractère naturel du terrain ;

Considérant que le terrain est situé à plus de 100 mètres d'une voie publique, que celui-ci n'est pas desservi directement par un réseau d'électricité, d'eau potable et d'assainissement, ce qui constitue donc une urbanisation qui n'est pas en continuité avec les constructions existantes, que le projet est desservi par une

servitude privée et non une voie publique, que cette servitude n'a pas vocation à être prolongé pour permettre la desserte d'un terrain situé à plus de 100 mètres de la voie publique ;

Considérant que cette zone est également prévue comme une zone naturelle dans le futur PLU de Régusse et consisterait bien à une extension de l'urbanisation dans une zone réputée naturelle ;

Considérant ainsi que le terrain ne se situe pas en continuité d'une urbanisation et qu'il est de nature à aggraver l'éclatement du bâti en l'absence de perception d'une unité urbaine ;

Considérant que l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme dispose que : *« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »* ;

Considérant que le projet porte sur une nouvelle construction non desservie par une voie publique ;

Considérant que le dossier déposé ne contient aucune information sur l'accès prévu reliant le projet à la voie publique ;

Considérant que la desserte pas les engins de secours n'étant pas assurée ce projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique des occupants de la future construction du fait de sa situation, la défense incendie de la future construction ne pouvant être assurée ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article R 111-5 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 très fort

Périmètre des obligations légales de débroussaillage

Zone soumise à autorisation de défrichement

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	Non renseigné		
Eaux pluviales	Non renseigné	Inconnue	
Eaux usées	Non desservi		
Electricité	Le terrain est desservi	Suffisante	
Voirie	Le terrain n'est pas desservi par une desserte publique		

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 16 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.