

REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de BRIGNOLES



MAIRIE
DE

Régusse

DOSSIER : N° CU 083 102 26 00023

Déposé le : 04/03/2026

Demandeur : **Monsieur Boomsma Bob**

Nature des travaux : **Construction d'une maison d'habitation**

Sur un terrain sis à : **1445 Avenue des**

Contents à Régusse (83630)

Référence(s) cadastrale(s) : **102 H 221**

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 04/03/2026 par Monsieur Boomsma Bob, 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 :

- o cadastré 102 H 221
- o situé 1445 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 de SUEZ en date du 06/03/2026 ;

Vu l'avis réputé favorable d'Enedis en date du 05/04/2026 ;

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 et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes* » ;

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 1445 Avenue des Contents à Régusse (83630) ;

Considérant que le terrain, objet de la demande, se situe à plus de 1600 m du village et est entouré d'habitations isolées, que les constructions existantes, par leur implantation diffuse sans structuration cohérente des voies de desserte et par leur dispersion dans le paysage ne constituent pas un groupe d'habitations au sens de la loi montagne ;

Considérant que la parcelle en question s'ouvre sur un espace agricole vaste et continu ;

Considérant que la contiguïté des parcelles bâties ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions ;

Considérant que le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement et de défense incendie ;

Considérant que le projet ne s'implante pas en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants et serait de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et donc contraire aux dispositions de la loi montagne ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article L 122-5 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant également 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 les différents projets présentés amènent à la construction de bâtiments devant être protégé par une défense incendie ;

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 66 est situé à une distance de 40 mètres du projet mais que son débit n'est pas suffisant ;

Considérant que la défense extérieure contre l'incendie ne peut être assurée pour les éventuelles futures constructions, que le projet est de nature à porte 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

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, 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

Risque feu de forêt aléa faible

La commune est en zone contaminée par les termites.

La parcelle est concernée par l'Obligation Légale de Débroussaillage

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	Desservi	Suffisante	
Eaux pluviales	Non desservi		
Eaux usées	Non desservi		
Electricité	Le terrain est desservi	Suffisante	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Suffisante	

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 28/04/2026

Le Maire,
René BONNET



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.