

REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de BRIGNOLES



MAIRIE
DE

Régusse

DOSSIER : N° CU 083 102 26 00037

Déposé le : 14/04/2026

Demandeur : Monsieur HERNANDEZ LOUIS

Nature des travaux : Maison individuelle

Sur un terrain sis à : Avenue Frederic Mistral
à Régusse (83630)

Référence(s) cadastrale(s) : 102 C 521

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 14/04/2026 par Monsieur HERNANDEZ LOUIS, 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 C 521
- o situé 0 avenue Frederic Mistral 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

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 06/05/2026 ;

VU l'avis de SUEZ en date du 20/04/2026 ;

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 maison individuelle sur un terrain situé avenue Frederic Mistral à Régusse (83630) ;

Considérant que le terrain, objet de la demande 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 contiguïté des parcelles bâties ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions ;

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 le projet amène à la construction d'un bâtiment d'habitation 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 est situé à une distance de 40 mètres du projet mais que celui-ci a un débit insuffisant ;

Considérant que la défense extérieure contre l'incendie ne peut donc pas être assurée pour la construction projetée, 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

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	Desservi	Suffisante	
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 05/06/2026

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.