



MAIRIE
DE
Régusse

DOSSIER : N° CU 083 102 26 00037

Déposé le : 14/04/2026

Demandeur : **Monsieur HERNANDEZ LOUIS**

Nature des travaux : **Projet construction
d'une maison individuelle 120/150 m²**

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

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

CERTIFICAT D'URBANISME **délivré** **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 :

- cadastré 102 C 521
- situé 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 la construction d'une maison individuelle de 120/150 m²

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 les dispositions applicables aux communes soumises à la loi Montagne ;

VU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var ;

VU la demande de certificat d'urbanisme opérationnel présentée par M. et Mme HERNANDEZ ;

VU le certificat d'urbanisme non réalisable n° CU 083 102 26 00037 délivré le 05/06/2026 ;

VU le recours gracieux présenté par M. et Mme HERNANDEZ en date du 30 juin 2026 à l'encontre de cette décision et réceptionné en mairie le 06/07/2026 ;

Considérant que la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de document d'urbanisme opposable ;

Considérant que la commune est également soumise aux dispositions particulières applicables aux territoires de montagne prévues par les articles L. 122-5 et suivants du Code de l'urbanisme, qui imposent notamment que l'urbanisation soit réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;

Considérant que, compte tenu de la configuration des lieux, de la présence des constructions existantes et de l'organisation du tissu bâti aux abords du terrain, l'opération projetée peut être regardée comme s'inscrivant en continuité de l'urbanisation existante au sens de l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la commune étant soumise au Règlement National d'Urbanisme, la délivrance de toute autorisation d'urbanisme relevant de la compétence du maire est, dans les conditions prévues par l'article L. 422-5 du Code de l'urbanisme, subordonnée au recueil de l'avis conforme du préfet ;

Considérant que le présent certificat d'urbanisme ne préjuge pas de la décision qui sera prise sur la demande d'autorisation d'urbanisme ultérieure, laquelle devra notamment faire l'objet de l'avis conforme du préfet et respecter l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables ;

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une habitation individuelle dont la surface envisagée est inférieure à 250 m² ;

Considérant que le poteau incendie n°82, situé au droit de la parcelle, présente un débit de 35 m³/h ;

Considérant que, pour une habitation individuelle isolée répondant aux caractéristiques précitées, le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var prévoit un débit minimal de 30 m³/h pendant une heure et une distance maximale de 400 mètres pour le point d'eau incendie ;

Considérant qu'au regard des éléments disponibles au stade du certificat d'urbanisme, les conditions de défense extérieure contre l'incendie apparaissent compatibles avec l'opération projetée ;

Considérant qu'après réexamen de la demande et des éléments produits dans le cadre du recours gracieux, il y a lieu de substituer une décision favorable à la décision de non-réalisabilité prise le 5 juin 2026 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération décrite dans la demande de certificat d'urbanisme, portant sur la réalisation d'une habitation individuelle, **sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementaires applicables et de l'avis conforme favorable du préfet dans le cadre du Règlement National d'Urbanisme.**

Le présent certificat d'urbanisme ne constitue pas une autorisation de construire.

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.

Le terrain est partiellement situé dans le périmètre d'application des obligations légales de débroussaillage définies par l'arrêté préfectoral n° DDTM/SAF/2025-08 du 26 septembre 2025. Il appartient au demandeur de se reporter aux dispositions de cet arrêté pour connaître précisément l'étendue et les modalités des obligations applicables.

Article 3

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain.

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	Desservi	Suffisante	
Voirie	Desservi par une voie 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

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires : Dépôt d'un permis de construire.

Régusse, le 31/08/2026

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.