



MAIRIE
DE
Régusse

DOSSIER : N° CU 083 102 26 00071

Déposé le : **28/07/2026**

Demandeur : **Monsieur GUENAIRE
CHRISTOPHE**

Nature des travaux : **Division d'une parcelle
bâtie de 8 336 m² (comportant une maison
d'habitation, un bâtiment annexe et une
piscine) en vue de créer un ou plusieurs lots
à bâtir destinés à la construction de
logement(s) individuel(s).**

Sur un terrain sis à : **82 Impasse des Moulins
à Régusse (83630)**

Référence(s) cadastrale(s) : **102 D 1036**

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 28/07/2026 par Monsieur GUENAIRE CHRISTOPHE, 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 D 1036
- situé 82 Impasse des Moulins 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 Division d'une parcelle bâtie de 8 336 m² (comportant une maison d'habitation, un bâtiment annexe et une piscine) en vue de créer un ou plusieurs lots à bâtir destinés à la construction de logement(s) individuel(s) ;

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 le règlement départemental de défense contre l'incendie du Var en date du 08/02/2017 ;

Vu l'avis consultatif de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/08/2026 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 12/08/2026 ;

Vu l'avis réputé favorable de Suez en date du 29/08/2026 ;

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, 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 ;

Considérant que la demande ne contient pas le nombre de maisons à construire ni de projet de division parcellaire permettant d'apprécier l'implantation de ces dernières ;

Considérant que le terrain est situé en cœur d'îlot ce qui constituerait donc une urbanisation qui n'est pas en continuité avec les constructions existantes, que le projet n'est pas desservi par une 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 ;

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 et qu'en l'absence de projet déterminé il convient de refuser le dossier conformément à l'article L 122-5 ;

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 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 ou plusieurs nouvelles constructions sur un terrain situé 82 Impasse des Moulins à Régusse (83630) ;

Considérant que le dossier déposé ne contient aucune information sur l'accès prévu reliant le projet à la voie publique, qu'en l'état le projet n'est donc pas desservi par une voie publique ou privée ;

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 également 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 projet est situé en zone d'obligation légale de débroussaillage ;

Considérant que le poteau incendie le plus proche n° PIRGE 73 est situé à une distance de plus de 200 mètres du projet ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément aux articles R 111-2 et R 111-5 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant également que l'article R 111-27 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 si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une ou plusieurs maisons d'habitation dans des espaces non bâtis ;

Considérant que ce projet risque de porter atteinte aux abords de plusieurs monuments historiques (Moulins à vent), en raison notamment de la position de la parcelle à lotir en limite de la plaine agricole (paysage ouvert) et du boisement important existant sur le terrain qu'il convient de préserver, l'ensemble participant à la séquence paysagère mettant en valeur les monuments historiques

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas 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 fort et très fort

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	Non renseignée		
Eaux pluviales	Non desservi		
Eaux usées	Non renseigné		
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 exigées à l'occasion de l'opération : Participation pour l'assainissement collectif, délibération du 30/05/2012

Régusse, le 23/09/2026

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.