REPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DU VAR

Arrondissement de BRIGNOLES

MAIRIE
DE
Régusse

DOSSIER : N° CU 083 102 26 00094
Déposé le : **20/08/2026**
Demandeur : **Madame LAURRAIN CHRISTEL**
Nature des travaux : **DIVISION PARCELLAIRE DE PLUSIEURS LOTS (6 ENVIRON) EN VUE DE CONTRUIRE DES MAISONS A USAGE D'HABITATION AVEC TOUTES LEURS ANNEXES**
Sur un terrain sis à : **CHEMIN DU PEYRARD à Régusse (83630)**
Référence(s) cadastrale(s) : **102 D 1101**

CERTIFICAT D'URBANISME
NON REALISABLE
prononcé au nom de la commune De Régusse

Le Maire de la Commune De Régusse

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu la Loi Montagne ;
Vu le PLU de régusse dont la dernière procédure a été approuvée le 28/09/2026 ;
Vu l'arrêté préfectoral du 08/02/2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) du Var ;
Vu la demande présentée le 20/08/2026 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 D 1101
- situé CHEMIN DU PEYRARD 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 un lotissement de 6 lots,
Vu l'avis d'Enedis en date du 26/08/2026,

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 6 lots sur un terrain situé CHEMIN DU PEYRARD 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 cette zone est également prévue comme une zone naturelle dans le 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.111-2 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 la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 6 lots sur un terrain situé dans le périmètre des obligations légales de débroussaillement, que le projet est ainsi soumis au risque d'incendie de forêt et d'espaces naturels ;

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° PI RGE 57 est situé à une distance de plus de 200 mètres de la construction, que le projet n'est donc pas couvert par une Défense Extérieure Contre l'Incendie ;

Considérant, qu'en l'état, la DECI n'est pas conforme ;

Considérant ainsi que le projet ne peut être autorisé au regard de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant également que l'article N.1 du PLU dispose que : « *Dans la zone N et ses secteurs :*
✓Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
o Les nouvelles constructions, en dehors des constructions autorisées sous conditions, à l'article N2.
o Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
o Le camping hors des terrains aménagés.
o Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
o Les habitations légères de loisirs.
o Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
o Les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles qui sont compatibles avec une zone d'habitation. » ;

Considérant que le projet prévoit la création de lots pour 6 constructions à destination d'habitation ;

Considérant que ce projet, situé en zone Nco n'est pas autorisé par le règlement ;

Considérant également que le terrain est situé en espace boisé classé, que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément au PLU ;

Considérant que l'article DCN.3 du PLU dispose que : *« Accès : Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.*
Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié 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 qu'aucune information n'est contenue dans la demande permettant de s'assurer d'un accès suffisant à chacun des lots projetés ;

Considérant ainsi que le projet doit être refusé conformément aux dispositions de l'article DCN.3 du PLU ;

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 situé en zone Nco du PLU
La commune est soumise à la Loi Montagne
La commune est en zone de sismicité 3
Risque feu de forêt aléa moyen et très fort
La commune est en zone contaminée par les termites
La parcelle est concernée par l'Obligation Légale de Débroussaillement et de défrichement
Espace boisé classé
Risque inondation zone de danger et de précaution

Article 3

Le terrain n'est pas concerné par le 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		
Eaux usées	Le terrain est desservi		
Electricité	Le terrain est desservi		
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 14/10/2026

MAIRIE de RÉGUSSE (Var)

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.