

**Demande déposée le 16/11/2024**

**N° CU 083 113 24 A0037**

Par : **GROUPE GESTALI**

Demeurant à : **424 CHEMIN DE SAINTE CILE  
83300 DRAGUIGNAN**

Sur un terrain sis à : **134 IMP DES PUIITS  
113 BM 159, 113 BM 160**

**Le Maire au nom de la commune**

VU la demande présentée le 16/11/2024 par GROUPE GESTALI, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) et b) 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 113 BM 159, 113 BM 160
- o situé 134 IMP DES PUIITS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 et exécutoire le 23 décembre 2022 ;

VU la situation du terrain, support du projet en zone 1AUb du PLU, zone d'urbanisation future secteur Les Rouvières soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

VU l'emplacement réservé n° 20 pour l'élargissement du chemin du Puits Riquier, d'un nouvel accès sur la route départementale et l'aménagement d'un point d'apport volontaire ;

VU la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var ;

VU l'Arrêté Préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie ;

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui 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 sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant que le terrain doit être desservi par un poteau incendie ou un dispositif de lutte contre l'incendie sécurisé et de capacité suffisante ;

Considérant que les besoins en eau de ce projet, conformément à l'Arrêté Préfectoral n°2017/01-004 du 8 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, sont de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures à une distance maximale de 200 mètres ;

Considérant que cette distance est à mesurer entre le point d'eau et l'entrée principale de la construction, à partir des voies praticables par les sapeurs-pompiers ;

Considérant que le poteau incendie ou le dispositif de lutte conforme et disponible le plus proche et pouvant répondre à ce besoin se situe à plus de 200 mètres du projet et qu'en conséquence le terrain n'est pas desservi par un dispositif de lutte contre l'incendie ;

Considérant de ce fait que la construction projetée ainsi que leurs occupants seraient exposées à un risque d'atteinte à la sécurité publique au sens des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant de plus que dans le cas particulier des voies en impasse et pour une distance égale ou supérieure à 60 mètres entre la voie principale et le risque à défendre le plus éloigné, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins du Service Départemental d'Incendie et de Secours ;

Considérant que la voie d'accès au terrain d'assiette du projet présente une longueur supérieure à 60 mètres et ne dispose pas d'aire de retournement ;

Considérant qu'il doit être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'article R111-5 du code de l'urbanisme qui 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 l'article 32 du règlement du PLU qui dispose que *« 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 l'OAP des Rouvières qui dispose que la desserte du terrain est une « voie à requalifier, à élargir » ;

Considérant que la voie d'accès au terrain d'assiette du projet, nommée Impasse des puits, présente une bande de roulement d'une largeur d'1,50 mètre, inférieure à 4 m, ce qui rend difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Considérant qu'il doit être fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 32 du règlement du PLU ;

Considérant, par ailleurs, que la commune de Saint-Julien-le-Montagnier est soumise aux dispositions de la loi montagne dont un des principes d'aménagement est l'urbanisation en continuité avec les parties du territoire communal déjà urbanisées ;

Considérant l'article L122-5 du code de l'urbanisme, qui 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. » ;

Considérant que par groupe d'habitation, il convient d'entendre « un groupe de plusieurs bâtiments qui bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble » (Arrêt CAA de Lyon du 26 mai 2009 n°07LY01368) ;

Considérant que le projet et 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 le projet n'est pas situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article L122-5 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 règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### **Article 3**

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

art. L.111-6, L111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, art R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-27

### **ZONAGES ET RISQUES :**

- Zone 1Aub : Zone d'urbanisation future les Rouvières ;
- Zone soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP Zone 1Aub Les Rouvières ;
- Le terrain est concerné (en partie) par l'ER n°20 pour « Elargissement chemin du Puits Riquier, nouvel accès RD et aménagement point d'apport volontaire » ;
- La Commune est concernée par la loi Montagne ;
- Le terrain est situé en zone Natura 2000 ;

- Sismicité 3 (aléa modéré) ;
- Risque de retrait gonflement des argiles.

#### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- Néant

#### Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

#### Article 5

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	DESERTE	CAPACITE	
		Suffisant	Insuffisante
Eau potable	«DESERTE_EAU»	X	
Eaux pluviales	«DESERTE_ASSAINISSEMENT»		X
Eaux usées	«DESERTE_ASSAINISSEMENT»	X	
Electricité	«DESERTE_ELECTRICITE»	X	
Voirie	«DESERTE_VOIRIE»		X
Borne incendie			X

#### Article 6

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 :

<b>TA Communale</b>	Taux = 4 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,50%
<b>Redevance d'Archéologique Préventive</b>	Taux = 0,40%

#### Article 7

Les participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

##### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2 et L.332-8 du code de l'urbanisme).

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participations pour voiries et réseaux (articles L.332-6-1-2°d, L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme).
- Projet urbain partenarial (articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme)
- Participation à l'assainissement collectif pour les permis déposés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012 et exigible à la date de raccordement au réseau collectif.

**Article 8**

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé.

Fait à SAINT-JULIEN,  
Le 13/07/2025  
Le maire HUGOU Emmanuel,



*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*

**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS**

**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.**

