

Demande déposée le 28/03/2026

N° CU 083 113 26 00003

Par : **Monsieur SPRUYTTE Eric**

Demeurant à : **491 ROUTE DE MONTMEYAN
83560 ST JULIEN**

Sur un terrain sis à : **491 ROUTE DE MONTMEYAN
113 BN 286, 113 BN 287, 113 BN 288 (1689
m²)**

Le Maire au nom de la commune

VU la demande présentée le 28/03/2026 par Monsieur SPRUYTTE Eric, 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 :

- cadastré 113 BN 286, 113 BN 287, 113 BN 288
- situé 491 ROUTE DE MONTMEYAN

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'un garage de 70 m² implanté sur la parcelle BN 288 faisant partie de l'unité foncière 113 BN 286-287-288. Il est ici précisé que l'ancien garage existant de 70 m² situé sur cette unité foncière vient de faire la demande d'un permis de démolir n° 083 113 26 00001 et également qu'il n'existe aucune annexe, garage ou autre sur cette unité foncière. Concernant le PC n° 15895/0 du 20/09/1972 et le permis modificatif du 14/02/1976 de la maison d'habitation dont la préfecture du var contestait la légalité, par jugement rendu le 16/12/2025 le tribunal administratif de Toulon a rejeté le déféré du préfet du var et a entériné l'existence légale de la maison avec les permis de construire cités précédemment.

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

CERTIFIE :

Article 1

Le terrain objet de la demande peut 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 Nh : Zone naturelle habitée du quartier Les Rouvières ;
- La Commune est concernée par la loi Montagne
- Le terrain est situé dans un secteur soumis à autorisation de défrichement ;
- Sismicité modérée (zone 3) ;
- Risque de retrait gonflement des argiles.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- Néant

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	DESSERTE	CAPACITE	
		Suffisant	Insuffisante
Eau potable		X	
Eaux pluviales			X
Eaux usées		X	
Electricité		X	
Voirie		X	
Borne incendie			X

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 :

TA Communale	Taux = 4 %
TA Départementale	Taux = 2,50%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Article 6

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^{er} 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.

Observations et prescriptions particulières :

Le présent certificat n'est pas une autorisation d'urbanisme. Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire, un refus pourra être délivré si l'instruction du projet révèle une non-conformité au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Fait à SAINT-JULIEN,

Le 17/04/2026

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

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)

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.