

**Demande déposée le 08/07/2026**

**N° CU 083 113 26 00013**

Par : **Monsieur GASTAUD Gérard**

Demeurant à : **64 Boulevard Tristan Corbière  
13012 MARSEILLE**

Sur un terrain sis à : **215 Les Mayons  
113 AZ 488, 113 AZ 506**

**Le Maire au nom de la commune**

VU la demande présentée le 08/07/2026 par Monsieur GASTAUD Gérard, 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 AZ 488, 113 AZ 506
- situé 215 Les Mayons

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division d'un terrain en 3 lots à bâtir ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la loi Montagne ;

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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Zone soumise à OAP : Zone 1AUa Les Jourdannes

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 ;

VU la carte de l'aléa incendie de forêt de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var ;

VU la carte des zones d'application des obligations légales de débroussaillage de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var ;

VU la situation du terrain support du projet en zone 1AUa Les Jourdannes du PLU ;

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 projet concerne l'aménagement d'un lotissement d'habitations individuelles ;

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 60m³/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 et ses occupants seraient exposés à un risque d'atteinte à la sécurité publique au sens des dispositions de l'article précité ;

Considérant l'article L152-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. » ;

Considérant le secteur d'implantations des constructions défini dans l'OAP du secteur des Jourdannes ;

Considérant que ce secteur est dédié aux maisons de ville, en bandes et R+1 ;

Considérant que le projet de division du terrain pour aménager 3 lots à construire avec voies de desserte se rapproche d'un lotissement pavillonnaire classique peu dense et très dispersé, éloigné de l'idée « d'habitat groupé » ;

Considérant que la typologie individuelle du projet n'est pas compatible avec les objectifs de l'OAP (densité, forme urbaine, intégration) ;

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 que le projet n'est pas situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune et que de ce fait le projet n'assure pas la continuité avec l'urbanisation au sens de la loi Montagne ;

Considérant que le projet, objet du présent dossier, est de nature à aggraver l'éclatement du bâti et l'absence de perception d'une unité urbaine ;

## **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, L.111-7, 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 1AUa : Zone d'urbanisation future quartier Les Jourdanes ;
- Le terrain est situé dans une zone soumise à OAP : Zone 1AUa Les Jourdanes - se trouve dans le prolongement du Bourg Saint Pierre. Les réseaux sont actuellement insuffisants, elle pourra être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui assureront la continuité de ou des nouvelles opérations avec l'urbanisation existante.
- La Commune est concernée par la loi Montagne
- Sismicité 3 (zone modérée) ;
- 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        | DESSERTE                      | CAPACITE  |              |
|----------------|-------------------------------|-----------|--------------|
|                |                               | Suffisant | Insuffisante |
| Eau potable    |                               | X         |              |
| Eaux pluviales |                               |           | X            |
| Eaux usées     |                               | X         |              |
| Electricité    | extension du réseau à prévoir |           | X            |
| Voirie         |                               | X         |              |
| Borne incendie | Desserte non conforme         |           | 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 :

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| TA Communale                         | Taux = 4 %   |
| TA Départementale                    | Taux = 2,50% |
| Redevance d'Archéologique Préventive | 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 05/08/2026  
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*

### LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

Le (ou les) demandeur 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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux, dans le délai d'un mois, l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite, le recours administratif n'interrompt ni ne proroge le délai de recours contentieux).