



DOSSIER : N° CU 083 153 25 00150

Déposé le : 16/10/2025

Demandeur : Madame LABROUSSE

KYPRAIOS Sylvie

Nature des travaux : Détachement d'une parcelle de 200 m² afin d'y construire une maison.

Sur un terrain sis à : 23 rue Pasteur à SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83430)

Référence(s) cadastrale(s) : 153 AL 83

COMMUNE DE SAINT MANDRIER SUR MER

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL 2025 – 630

NON RÉALISABLE

prononcé au nom de la commune De SAINT MANDRIER SUR MER

Le maire de la commune de SAINT-MANDRIER-SUR-MER

Vu la demande présentée le 16/10/2025 par Madame LABROUSSE KYPRAIOS Sylvie, 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 153 AL 83
- situé 23 rue Pasteur à SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83430),

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 détachement d'une parcelle de 200 m² afin d'y construire une maison ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27/11/2017, modifié et approuvé le 27/03/19 ;

VU l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 instituant la taxe d'aménagement ;

VU la délibération du conseil métropolitain n°21/11/358 du 10 novembre 2021 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur son territoire ;

VU la délibération du conseil métropolitain n°21/12/391 du 16 décembre 2021 corrigéant une erreur matérielle sur la délibération n°21/11/358 du 10 novembre 2021 ;

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

VU le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le Porter à Connaissance de l'aléa submersion marine en date du 28/04/2017 et le Porter à Connaissance complémentaire en date du 13/12/2019 - hors zone ;

VU l'arrêté préfectoral IAL du 06/08/2014 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 22/12/2017 soumettant l'édition de clôtures à déclaration préalable sur le territoire communal ;

VU l'avis de Toulon Provence Méditerranée en date du 20/11/2025 joint au dossier ;
VU l'avis d'ENEDIS en date du 17/11/2025 ;

CONSIDERANT que la demande porte sur un détachement d'une parcelle de 200 m² afin d'y construire une nouvelle maison sur un terrain situé 23 rue Pasteur à SAINT MANDRIER SUR MER (83430) ;

CONSIDERANT que l'article R111-2 du code de l'urbanisme prévoit 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. » ;

CONSIDERANT que dans son avis, Toulon Provence Méditerranée émet un avis suspendu concernant le DECI car le dossier est insuffisant (absence de plan de masse, plan des accès, caractéristiques des accès) ;

CONSIDERANT que l'article DP-UAU-8 du règlement du PLU prévoit que « l'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic » et que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle sans plus de précisions sur les accès ;

CONSIDERANT de ce fait que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation et de ses caractéristiques ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut 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 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Termites : La commune de Saint Mandrier est concernée par la présence de termites (arrêté préfectoral n° DDTM/SHRU-2018-62 du 10 décembre 2018, délimitant les zones contaminées par les termites).

- Risque géologique : Mouvement de terrain.

- Télécommunication (PT1/PT2) : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques et contre les obstacles des centres d'émission et de réception.

- AC1 : Monuments historiques inscrits et sites classés

- Aléa feux de forêt

- Obligation légale de débroussaillage.

Article 3

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité
Eau potable	L'unité foncière est desservie par le réseau public d'eau potable (sous réserve de l'adéquation au projet et des autorisations éventuelles de tiers). Le projet est conforme à la réglementation.	La parcelle AL0083 est desservie par l'intermédiaire de réseaux privés d'adduction d'eau potable et via des servitudes de tréfonds.
Eaux pluviales	/	/
Eaux usées	L'unité foncière relève du zonage d'assainissement collectif. L'unité foncière est desservie par le réseau public d'assainissement collectif. Le projet est conforme à la réglementation.	Les travaux de raccordement au réseau de collecte des eaux usées sur le domaine public seront réalisés par la Métropole TPM au frais du pétitionnaire et sur sa demande
Électricité		Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.
Voirie	Aucune remarque particulière	

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

SAINT-MANDRIER-SUR-MER, le 03/12/2025

Le maire,

Gilles VINCENT



LRAR ZC 101 159 7806 7

Les délais et voies de recours sont mentionnés en page suivante.

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. Transmission le : 08 DEC. 2025

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon (5 rue Racine – 83000 Toulon - Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr) dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative.

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux, à adresser à l'auteur de la présente décision à l'adresse suivante (Mairie de Saint-Mandrier-sur-Mer – place des Résistants – 83430 SAINT-MANDRIER-SUR-MER) dans un délai de 1 mois à compter de sa notification, conformément aux dispositions de l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme. Le silence gardé pendant plus de 2 mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice de ce recours gracieux ne proroge pas le délai de 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.