



COMMUNE DE SAINT MANDRIER SUR MER

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL 2025 – 679
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 24/11/2025 par la SARL Agence de l'Avenue, représentée par Monsieur COHEN Yves, 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 AK 323
- situé 13 avenue d'Estienne d'Orves 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 la construction de deux maisons individuelles ;

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 corrigeant 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'édification de clôtures à déclaration préalable sur le territoire communal ;

VU l'avis de Toulon Provence Méditerranée en date du 04/12/2025 joint au dossier ;
VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du 24/12/2025 ;

CONSIDERANT que la demande porte sur la construction de deux maisons individuelles sur un terrain situé 13 avenue d'Estienne d'Orves 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 prévoit que « [...] La voie d'accès n'est pas conforme aux engins de secours. Motif de non-conformité : le dossier ne permet pas d'établir la conformité des conditions d'accès du projet. Le projet de construction n'est pas conforme à la réglementation DECI [...] » ;

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 des constructions envisagées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic » et que le projet prévoit la construction de deux maisons individuelles ;

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.

- Aléa submersion marine

Article 3

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
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 desserte par le réseau public d'adduction d'eau potable est assurée par l'intermédiaire de réseaux privés d'adduction d'eau potable via servitudes de tréfonds. Le pétitionnaire devra justifier des autorisations de passage des parcelles AH 94 et AH 145 pour bénéficier du raccordement. Au besoin, les compteurs devront être implantés en limite public-privé.	
Eaux pluviales	La Métropole Toulon Provence Méditerranée a renoncé à l'emplacement réservé n°9 sur la parcelle AK 323 par courrier du 02 février 2021		
Eaux usées Assainissement	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. La desserte par le réseau public d'assainissement collectif est assurée par l'intermédiaire de réseaux privés d'assainissement collectif et via servitudes de tréfonds.	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	
Electricité	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	Avis défavorable car la parcelle est enclavée et pas d'accès aux voiries publiques		

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
Le maire,

07 JAN. 2026

Gilles VINCENT



LRAR 2C 191 159 78197

Les délais et voies de recours sont mentionnés à la suite..

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 : 09-01-2026

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.