



DOSSIER : N° CU 083 153 26 00073

Déposé le : 04/05/2026

Demandeur : Madame ABRAM Caroline et monsieur RICHARD Fabrice

Nature des travaux : la division de la parcelle en vue d'accueillir une deuxième construction

Sur un terrain sis à : 6 avenue de Normandie, le Marégau, à SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83430)

Référence cadastrale : 153 AE 112

COMMUNE DE SAINT-MANDRIER-SUR-MER

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL 2026 - 297 **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 04/05/2026 par Madame ABRAM Caroline et monsieur RICHARD Fabrice, 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 :

- o cadastré 153 AE 112
- o situé 6 avenue de Normandie, le Marégau 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 servitude Ac2 relative à la protection des sites et monuments naturels inscrits et classés (Site inscrit : Plage de Marégau) ;

VU la consultation de l'architecte des bâtiments de France en date du 04/05/2026 ;

VU l'avis simple défavorable de l'architecte des bâtiments de France en date du 21/05/2026 joint au dossier ;
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 défavorable de la métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 20/05/2026 joint au dossier ;
VU l'avis favorable d'ENEDIS en date du ;

CONSIDERANT que la demande porte sur la division de la parcelle en vue de construire sur un terrain situé 6 avenue de Normandie, le Marégau à SAINT-MANDRIER-SUR-MER (83430) - en zone UCh du PLU;

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, la métropole Toulon Provence Méditerranée précise que « [...] La voie d'accès n'est pas conforme aux engins de secours. Motif de non-conformité : éléments insuffisants. Le projet est situé à plus de 200 m d'un PI public conforme. Le projet de construction n'est pas conforme à la réglementation DECI [...] » ;

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 ;

CONSIDERANT que le projet est situé dans le périmètre du site inscrit-plage de Marégau;

CONSIDERANT que ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage ;

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France a émis des recommandations dont le suivi est souhaité par la commune, mentionné à l'article 2 du présent arrêté qu'il convient de respecter ;

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. R.111-2, 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.

- **Ac2** : Protection des sites et monuments naturels inscrits et classés – site inscrit la plage du Marégau

- **Obligation légale de débroussaillage**.

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.		
Eaux pluviales	La Métropole Toulon Provence Méditerranée n'émet aucune observation.		
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.	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	La Métropole Toulon Provence Méditerranée n'émet aucune observation.		
Fiscalité	Le projet est soumis à la Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (PAC) conformément à la délibération n°12/05/95 du 24 mai 2012, dès le raccordement au réseau de collecte ou dans le cas d'un immeuble déjà raccordé, dès l'achèvement des travaux d'extension.		

L'architecte des bâtiments de France émet les recommandations suivantes :

« Bien que cette demande de certificat d'urbanisme soit située dans une zone sensible, l'architecte des bâtiments de France ne peut se prononcer en l'absence de projet défini (informations insuffisantes pour apprécier l'impact des travaux futurs). Toutefois, ce projet risque de porter atteinte au site inscrit référencé en annexe, en raison notamment des conséquences liées à la réalisation d'une nouvelle construction sur un terrain présentant des caractéristiques particulières et un intérêt paysager peu adaptés à la densification (terrain enclavé de dimensions réduites, présence de nombreux arbres de haute tige sur l'emprise bâtie et sur l'accès envisagés). »

SAINT-MANDRIER-SUR-MER, le
Le maire,

04 JUIN 2026

Gilles VINCENT



LRAR 880001374299918Q

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 : 05 JUIN 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.