

Demande déposée le 18/12/2023

N° CU 083 033 23 T0154

Par : AARPI PMT AVOCATS

Demeurant à : 6 Rue Molière
83000 TOULONSur un terrain sis à : 333 Chemin du Castrum
33 A 313Superficie : 3690 m²

24 JAN. 2024

Le Maire au nom de la commune

VU la demande d'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 situé à 333 Chemin du Castrum (cadastré 33 A 313), présentée le 18/12/2023 par AARPI PMT AVOCATS, et enregistrée par la mairie de CARNOULES sous le numéro CU 083 033 23 T0154 ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CARNOULES approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11/03/2013, modifié par délibérations du 24/02/2014, du 17/04/2014, du 10/09/2015, du 01/06/2017, du 11/02/2019, du 08/04/2021 et du 17/03/2022,

VU la délibération approuvée par le conseil municipal du 14/11/2011 qui fixe le taux et les exonérations facultatives en matière de taxe d'aménagement communale,

VU la délibération approuvée par le conseil municipal du 23/03/2023 qui soumet à déclaration préalable les divisions foncière en zone naturelle et agricole,

VU l'arrêté N°2020-RH-097 du 05/06/2020 donnant délégation de fonction et de signature à Madame Florence RAMONE 2ème adjointe, déléguée à l'Urbanisme, l'Aménagement et au Plan Local d'Urbanisme,

CERTIFIE :**Article 1**

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 2

Le terrain est situé en zone **Nh du Plan Local d'Urbanisme**. La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, dans laquelle toute construction est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 du règlement ci-joint.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, art. R.111-2, R.111-4, R.111-20 et R.111-27.

A l'intérieur des zones naturelles et agricoles, toute division volontaire en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière est soumise à la déclaration préalable prévue par l'article L 111-15-3 du code de l'urbanisme (ancien art. R111-5-2) en application de la délibération du conseil municipal n° 23/03/23-024 en date du 23 mars 2023 concernant le morcellement forestier et agricole (ci-jointe).

Le terrain est concerné par :

Risques

- risque de retrait-gonflement des argiles (carte d'aléa sur www.argiles.fr) : aléa moyen
- sismicité - la commune de Carnoules est classée en zone 2 : sismicité faible – Décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010
- DECI : le terrain est soumis à la réglementation de Défense extérieure contre l'incendie en vigueur

Informations diverses

- le terrain se situe dans une zone où une autorisation de défrichement est susceptible d'être exigée
- les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal n°13/03/11-013 en date du 11/03/2013
- un arrêté municipal n° 2010-ENV-007 en date du 15/01/2010 régit l'édification des clôtures en bordure des chemins ruraux
- le stationnement de caravane isolée est interdit

Article 3

Les terrains situés en zones naturelles et agricoles sont soumis au **droit de préemption de la SAFER**.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire, d'aménager ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'aménagement communale	taux = 5 %
Taxe d'aménagement départementale	taux = 2,3 %
Redevance d'archéologie préventive	taux = 0,4 %

Article 5

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords suivants : DDTM, SDIS



Fait à CARNOULES, le 16/01/2024

P/o le Maire,

Florence RAMONE

Adjointe déléguée

Aménagement et Urbanisme

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)

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.

ANNEXE AU CERTIFICAT D'URBANISME

- L'arrêté préfectoral du 20 mai 2011 relatif à l'élaboration de **l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers, ci-joint**
- **Termites :** la commune est située dans une zone contaminée par les termites (arrêté préfectoral du 26/10/2001)
- **Plomb :** la commune est située dans une zone à risque d'exposition au plomb pour les habitations construites avant 1948 (Arrêté préfectoral du 14/05/2001).
- **LGV :** la commune ne dispose à ce jour d'aucun élément officiel concernant le tracé de la LGV PACA

Note d'information aux acquéreurs

Madame, Monsieur,

Vous souhaitez acquérir une ou plusieurs parcelles situées en zone Agricole ou Naturelle sur la Commune de Carnoules.

Afin de vous informer au mieux la commune souhaite porter à votre attention les contraintes que peuvent représenter ces zonages sur les droits à bâtir de votre parcelle.

En effet, les zones agricoles et naturelles sont des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière dans lesquelles toute nouvelle construction est interdite sauf conditions particulières spécifiques.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

Une construction s'entend de tout bâtiment, ouvrage ou aménagement particuliers. Le code de l'Urbanisme n'opère aucune distinction entre les constructions comportant ou non des fondations, de ce fait toutes les constructions édifiées doivent respecter le règlement de la zone Agricole ou Naturelle et doivent être soumises à autorisation dans la mesure où le code de l'Urbanisme les soumet.

J'attire également votre attention sur le fait que, dans le cas où la parcelle contient du bâti, celui-ci doit avoir une existence légale pour prétendre à une éventuelle extension ou modification, en plus des conditions définies dans le règlement de la zone concernée.

Pour rappel « une construction est considérée légale si d'une part, elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ou conformément au permis de construire accordé. C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. A défaut, la construction sera réputée illégale et la demande de travaux devra porter sur l'ensemble de la construction. Dans ce dernier cas, si le terrain est inconstructible, l'autorisation ne pourra pas être accordée. » (Réponse ministérielle du 20/11/2012 à la question n°5549 de l'assemblée nationale)

Enfin, je vous précise que ces zones sont pour la plupart non équipées en réseaux d'eau, ne permettant pas l'installation de poteaux incendie. La défense contre l'incendie des bâtiments ne peut donc être assurée dans ces secteurs et en particulier dans les zones naturelles qui présentent un risque fort.

Je vous invite donc avant toute acquisition à vous renseigner auprès du service urbanisme de la Commune.



Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 08 3 033 23T154 .
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 18 / 12 / 2023

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ a) **Certificat d'urbanisme d'information**

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

☐ b) **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier

☐ Madame ☐ Monsieur

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

AARPI PMT AVOCATS

Raison sociale

PLATON MAGNE TURNER

N° SIRET

8 7 8 1 8 2 9 6 3 0 0 0 1 6

Type de société (SA, SCI...)

AARPI

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☒ Monsieur

Nom

TURNER

Prénom

James

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 6 Voie : Rue Molière

Lieu-dit : _____

Localité : TOULON

Code postal : 8 3 0 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 4 9 4 9 3 6 4 6 4 Indicateur pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

contact @pmt-avocats.fr

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 333 Voie : Chemin du Castrum

Lieu-dit : _____

Localité : CARNOULES

Code postal : 8 3 6 6 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

^① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4

Préfixe : _____ Section : A Numéro : 3 1 3

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 3.690 M

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐

Eau potable : Oui ☐ Non ☐

Assainissement : Oui ☐ Non ☐

Électricité : Oui ☐ Non ☐

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui ☐	Non ☐		
Eau potable	Oui ☐	Non ☐		
Assainissement	Oui ☐	Non ☐		
Électricité	Oui ☐	Non ☐		

Observations

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À TOULON

Fait le 13 / 12 / 2023

Maitre James TURNER
CABINET JAMES TURNER
Avocats • Bureau de TOULON
04 94 86 70 00 - 06 84 86 70 00
Signature du (des) demandeur(s)
Email: contact@pmpt-avocats.fr

Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.