

CERTIFICAT D'URBANISME

C U a 0 0 5 1 7 7 2 5 0 0 0 0 1

Délivré au nom de la commune par le maire.

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
<p>LOCALISATION DU TERRAIN</p> <p><u>Adresse</u></p> <p><u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles)</p>	<p>Résidences le Hameau 201 Allée Bret 05560 Vars les Claux</p> <p>AA 4</p>
<p>DEMANDEUR DU CERTIFICAT</p> <p><u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)</p> <p><u>Adresse</u></p>	<p>Maître Philippe Cornet Avocat</p> <p>45 Cours Gouffé 13006 Marseille</p>

<p>CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 08/01//2025 complétée le (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)</p> <p>Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. (art. L.410-1.a) du code de l'urbanisme)</p>
--

<p>CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN</p> <p>– Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 juillet 2008, mis à jour le 30 mars 2010, 14 juin 2012, 27 février 2014 et 25 février 2016, modifié le 14 janvier 2020 ;</p> <p>Situation / Zone :</p> <p>UB1 (zone équipée et desservie de faible densité, située aux claux, lieu-dit « les Plans »)</p>
--

<p>CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN</p> <p>– Liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol :</p> <ol style="list-style-type: none"> servitude de protection des sites inscrits plan de prévention des risques naturels approuvé le 18 juillet 2002 : zones bleue B5 et rouge R6 protection contre les perturbations électromagnétiques et les obstacles

<p>CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION</p> <p>Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) simple Délibération du conseil municipal du 17 octobre 2008</p> <p>Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.</p>	<p>CADRE 5 bis : BENEFICIAIRE DU DROIT</p> <p>au bénéfice de : la Commune de Vars</p> <p>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>
--	--

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme

TAXES	<i>Les taxes suivantes pourront être exigées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable:</i>
TA communale	Taux = 5 % (délibération du conseil municipal du 24 août 2011)
TA départementale	Taux = 2,30 %
Redevance d'archéologie préventive = 0,40 %	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition, En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12 du code de l'urbanisme:</i>

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable**Participations préalablement instaurées par délibération :**

Participation pour voiries et réseaux (article L. 332-6-1-2ème -d, L 332-11-1 et L 332-11-2 du code de l'urbanisme).

Délibération générale du conseil municipal du 11 mai 2005

CADRE 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Conformément au décret n° 91-461 du 14 mai 1991, modifié par le décret n° 2000-892 du 13 septembre 2000 et 2005-1005 du 23 août 2005 pour la prévention du risque sismique, je vous informe que la parcelle est située dans une zone de sismicité moyenne (zone n° 4) ; risques : RGA moyen

Délibération du conseil communautaire CCGQ en date du 9 février 2017, modifiée par délibérations en date du 27 septembre 2018 et 17 décembre 2020, relatives au financement de l'assainissement collectif (PFAC). Délibération du 30 juin 2023 instituant la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.

Fait à Vars

Le 10 JAN. 2025

Le Maire,

Le Maire,
Dominique LAUDRE

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,

INFORMATIONS

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. 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.

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.

Département :
HAUTES ALPES

Commune :
VARS

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 10/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
Cité Administrative Desmichels Rue du
4ème Régiment de Chasseurs 05016
05016 GAP Cedex
tél. 04.92.40.16.92 -fax
sdif05@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ZONE UB1

Sont également applicables les Dispositions Générales figurant au Titre I du présent Règlement.

Sont également applicables les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR), dont le dossier est joint au présent dossier PLU.

Caractère de la zone

La zone UB1 correspond à la zone équipée et desservie, de faible densité, située aux Claux (quartier des Plans, au Nord du Béal de l'Adroit).

Important : L'indice « r » accolé à l'appellation de la zone (UB1r) correspond aux zones de risques naturels identifiés. Pour ces secteurs, il convient de se reporter au règlement du PPR qui détermine des mesures de prévention particulières à mettre en oeuvre ; ce règlement comporte l'ensemble des prescriptions et recommandations applicables pour chacune des zones à risques. Les prescriptions ont un caractère obligatoire.

Article 1 UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 2 - Les terrains de camping et caravanage et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type, piste de karting, garages collectifs de caravanes, dépôts de véhicules, et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les décharges, les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines.
- 6 – Les établissements ouverts toute la nuit : dancing, cabarets,
- 7 - Les lotissements à usage d'activités,
- 8 – Les constructions à usage d'hébergement touristique banalisé, de type hôtels, logements collectifs touristiques (résidences de tourisme, résidences hôtelières, centres de vacances, ...), para-hôtelières, etc ... à l'exclusion des structures d'accueil chez l'habitant (chambres d'hôtes, gîtes, etc ...).
- 9 – Les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 8 des dispositions générales, et de celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 10 – Les parcs résidentiels de tourisme, les hébergements légers de loisirs, les parcs d'attraction, les campings.
- 11 – Les installations et constructions susceptibles de nuire au passage des skieurs
- 12 – Dans les secteurs UB1r, le règlement du PPR peut imposer des interdictions.

Article 2 UB1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 - La reconstruction à l'identique des bâtiments existants est autorisée, en cas de sinistre, sous réserve que ce dernier ne soit pas lié à un des risques naturels identifiés, et sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée. Cette reconstruction est possible sans contrainte en matière de stationnement. La réalisation de toiture pentée pourra être autorisée

dans le cadre de la reconstruction, pour des bâtiments qui n'en comportaient pas avant le sinistre.

2 - Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone, dans les conditions définies à l'article 7 des Dispositions Générales;

3 – Les installations classées soumises à déclaration autres que les élevages d'animaux, et certaines installations soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient indispensables à la zone.

4 - L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

Article 3 UB1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible ; il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, par exemple).

Les accès et voiries doivent dans tous les cas présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie, du brancardage, de la collecte des ordures ménagères, etc... .

II. Voiries nouvelles

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

Article 4 UB1 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissements, et dispositifs de collecte des déchets urbains

Les réseaux doivent être suffisamment dimensionnés pour permettre le fonctionnement de tout le secteur concerné.

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux, et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

I. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou justifier une ressource en eau potable suffisante et de qualité conforme aux réglementations en vigueur.

II. Réseaux d'assainissement

Généralités

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Ces réseaux doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau séparatif d'assainissement existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

En aucun cas, le raccordement des eaux pluviales au réseau d'eaux usées public ne sera admis.

Dans les secteurs non raccordés, où le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est pas prévu à court terme, les constructions devront se conformer aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

1) Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe, conformément à la législation en vigueur et aux annexes sanitaires du PLU définissant les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement individuel.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées (traitées ou non) dans les rivières, fossés ou égouts à eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins (Code Civil).

- Drainage du secteur des Claux situé au Nord du torrent du Béal : les constructions doivent prendre en compte les installations de drainage existantes ou à créer nécessaires à la stabilité des terrains.

III. Electricité, téléphone et vidéocommunications

Les réseaux électriques de distribution d'énergie, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être aménagés en souterrain, de même que les raccordements des constructions qui doivent être soit souterrains à partir des réseaux publics, soit, dans le cas d'impossibilité technique de mise en souterrain, encastrés dans les façades ou placés sous les dépassés de toiture.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

IV. Installations, ouvrages et dispositifs liés aux installations de télécommunications et télédiffusion

Les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol sont interdits.

V. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et des containers adaptés au tri sélectif, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à proximité de la voie empruntée par les véhicules de collecte, pourront être exigés et ils devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions. Les conditions

d'implantation devront être définies en concertation avec la Communauté de Communes du Guillestrois.

Article 5 UB1 - Superficie minimale des terrains constructibles

Considérant l'environnement urbain de ce secteur de la station des Claux , ainsi que la nécessité de préserver un tissu urbain aéré, de permettre un accompagnement paysager des constructions, de prendre en compte les contraintes topographiques et les contraintes d'accès propres à certains terrains, un terrain, pour être constructible, doit avoir une surface minimale de 450 m².

Article 6 UB1 - Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (et voies ouvertes à la circulation publique)

Le constructeur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité de la voie tant au cours des travaux qu'après ceux-ci (ouvrages de soutènement prenant en compte les charges de roulement de la voie publique à proximité de laquelle la construction sera édifiée.)

1) Retrait minimal :

Les constructions doivent être implantées au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures, sauf en cas d'aménagement d'un bâtiment existant et non frappé d'alignement.

Cependant, dans les secteurs bordant les voies autres que le CD 902, l'implantation des garages isolés ou intégrés ne pourra être inférieure à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, celle-ci se substitue aux retraits définis aux alinéas précédents.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la ligne de recul imposée aux constructions opposées doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, vis-à-vis de la voirie interne de l'opération, ni pour les constructions de service public ou de service collectif.

Article 7 UB1 - Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives,
- Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Balcons, saillies de toiture, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$).

Les dispositions des § 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les opérations d'urbanisme groupant plusieurs constructions selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- l'aménagement sans changement sensible de volume d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- les constructions annexes qui, sauf impossibilité technique, doivent être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation. Les annexes isolées peuvent être construites dans la bande des 3 m par rapport aux limites séparatives. Elles ne

doivent pas excéder 2,60 m de hauteur dans la bande de 1 m par rapport à la limite séparative et 3,50 m de hauteur dans la bande des 2 m complémentaires. Leur surface hors œuvre brute est limitée à 25 m². Dans la bande des 3 m, la projection perpendiculaire de leurs côtés sur les limites séparatives concernées ne pourra excéder 9 m. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'annexes enterrées.

- dans le cadre d'opérations d'ensemble nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération.
- Pour les constructions de service public ou de service collectif.

Article 8 UB1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une, au point le plus bas et le plus proche de l'autre, doit au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (D supérieur ou égal à H).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, sans changement sensible de volume, d'un bâtiment existant, ni aux constructions annexes.

Article 9 UB1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 150 m² par unité.

Article 10 UB1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée comme il est dit à l'article 10 du Préambule.

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Article 11 UB1 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords, prescriptions de protection

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées, ou n'être accordées que sous réserve de l'observation des prescriptions visant à ce que par leur implantation ou leur orientation, par leur volumétrie, par leur matériaux, ou par leur accompagnement végétal, les travaux à effectuer ou les constructions à édifier ou modifier ne s'opposent pas aux caractéristiques du paysage naturel ou bâti de leur environnement visuel proche.

Dans les secteurs UB1r, le règlement du PPR, auquel il est impératif de se reporter, peut imposer des dispositions constructives particulières en matière de protection contre les risques naturels.

Les caractères dominants de la construction doivent être les suivants :

Orientations :

Les orientations des constructions doivent suivre les voiries et les découpages parcellaires.

Toitures :

Le faitage doit être dans le sens de la longueur de la construction, toitures à 2 pentes,. Pour les constructions annexes accolées (type appentis) les toitures à une pente sont admises.

Pente comprise entre 40 % et 100 %, couverture en tôle galvanisée exclue.

Façades, ouvertures :

Devront reprendre l'esprit des bâtiments anciens.

Menuiseries :

Volets et portes en bois plein. Les volets à écharpes sont interdits. Les volets à cadre sont recommandés.

Superstructures : (balcons, loggias, vérandas, escaliers)

Si elles sont dans un plan vertical devant la façade, elles doivent être en bois.

Les loggias intégrées dans le plan de la façade doivent être maçonnées.

Clôtures :

Hauteur : un mètre maximum,

Poteaux et lisses horizontales en bois, ou barreaudage vertical simple en bois.

Article 12 UB1 - Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

Le tableau annexé à la fin du présent règlement définit les normes minimales de stationnement par fonction afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules légers correspondant aux besoins des constructions et installations.

Article 13 UB1 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins. Ils devront être laissés à la libre circulation des skieurs.

Les installations, travaux divers et citernes non enterrées doivent être masqués par des rideaux de végétation.

Les abattages d'arbres en dehors des zones de construction sont interdits.

Article 14 UB1 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,25.

* * * * *

ANNEXE 1

Normes de stationnement

(article 12 de chaque zone)

<u>Pour les constructions à usage d'habitation,</u>	
En UA, UB, UB1 et UL	. une place par logement de moins de 60 m ² ou une place par tranche de 60 m ² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
En UB2	. une place par tranche de 60 m ² shon, dont 50% de places couvertes.
En AU1c :	. pour les constructions collectives touristiques, y compris résidences de tourisme classées, résidences hôtelières et clubs de vacances : une place par logement. . pour toutes les autres constructions : une place par logement de moins de 60 m ² ou une place par tranche de 60 m ² de SHON. Sauf commerces : SANS OBJET Le stationnement doit être assuré pour 80 % minimum en souterrain ou dans le volume couvert et fermé du bâtiment principal, et pour les 20% restant, sur des parkings de surface.
En AU1l :	. une place par logement ou par tranche de 60 m ² shon, dont 50 % souterraines. Sauf commerces : SANS OBJET
<u>Pour les autres constructions</u>	
Toutes zones :	- pour les <u>établissements hôteliers</u> , une place de stationnement par chambre, - pour les <u>restaurants non intégrés à une résidence de tourisme ou un hôtel</u> , une place par tranche de 10 m ² de surface de salle affectée à la restauration, - pour les <u>établissements d'activités de transports et artisanaux</u> , une place par tranche de 80 m ² de SHON, sans pouvoir être inférieur à une place par établissement. - pour les <u>établissements d'enseignement</u> du premier degré, une place par salle de classe, du deuxième degré, deux places par salles de classe,

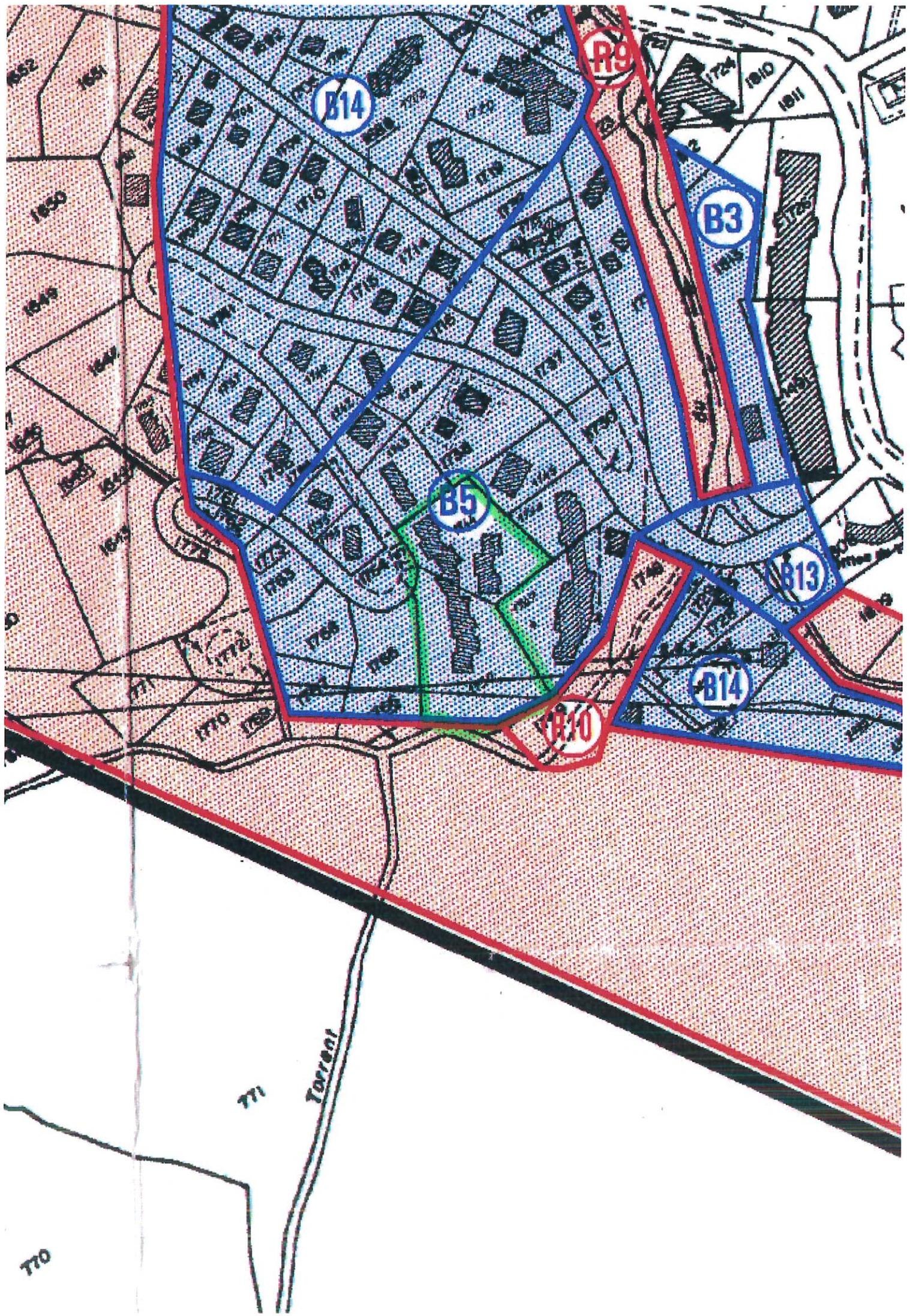
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement de la zone considérée, les dimensions standards indicatives d'une place de stationnement opérationnel pour véhicule léger sont fixées à 5 m x 2,5 m.

- Les circulations, aires de manœuvre et de stationnement doivent être adaptés aux usages et aux activités exercées sur l'unité foncière, notamment pour les autocars, camions et autres véhicules utilitaires.

N/B : en application de la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher, à compter du 1^{er} mars 2012, l'ensemble des dispositions d'urbanisme, des PAZ et des PPR faisant référence à la SHOB/SHON doivent s'entendre en règles exprimées en surface de plancher.

* * * * *



Localisation : Rive gauche du Chagne entre les Claux et Saint Marcelin

Aléa : glissement de terrain

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elles soient, sont interdites, à l'exception de celles décrites ci-après, sous réserve des autres réglementations en vigueur, et à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux et ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes.

- * Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR
- * Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où :
 - soit la cause des dommages n'a pas de lien avec le phénomène qui a entraîné le classement en zone rouge,
 - soit son implantation est nécessaire pour les activités de service public
- * Les équipements nécessaires au fonctionnement des activités de service public
- * Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques
- * La traversée par des pistes, chemins ou routes
- * Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à l'occupation humaine
- * Les utilisations agricoles ou forestières
- * La pose de clôtures
- * Les remontées mécaniques

PRESCRIPTIONS :

- * Pour les remontées mécaniques : le maître d'ouvrage et l'exploitant devront s'engager sur la mise en oeuvre d'un suivi annuel de l'alignement du câble sur les ouvrages en ligne et de la position des pylônes situés dans une zone active

RECOMMANDATIONS :

- * Réalisation d'un piège à matériaux de 10 000 m³ au niveau de la raquette de retournement, au dessus de la zone B5. Maître d'ouvrage : Commune
- * Travaux de drainage des fonds dominants. Maître d'ouvrage : les propriétaires et la Commune

Localisation : les Plans

Aléa : glissements et coulées boueuses en provenance de la coulée des Cassettes

PRESCRIPTIONS:

AMENAGEMENTS NOUVEAUX:

* Les maîtres d'ouvrage devront s'assurer de la conformité des aménagements par à :

1/ Une étude géotechnique et hydrogéologique préalable à toute nouvelle construction de plus de 20 m² d'emprise au sol, spécifiant les modalités de la construction du bâti (fondations, superstructures...), de l'adaptation des accès et du drainage des parcelles concernées par le projet.

2/ Tous travaux de terrassement (remblais, déblais) devront faire l'objet d'une étude préalable de stabilité spécifiant les techniques à mettre en oeuvre pour la stabilisation du terrassement et de son environnement.

* Les murs amont seront aveugles et devront résister à une pression perpendiculaire de 30 kPa (3t/m²) sur une hauteur de 2m par rapport au terrain naturel, ou réalisation du piège à matériaux préconisé dans le chapitre des recommandations

AMENAGEMENTS EXISTANTS ET NOUVEAUX

* Aucun rejet d'eau dans la pente:

- Les eaux usées seront évacuées dans un réseau d'assainissement

- Les eaux pluviales et les eaux récupérées par le drainage seront évacuées par canalisation étanche vers un réseau collectif ou un émissaire capable de les recevoir
Cette évacuation ne devra pas induire de contraintes supplémentaires (augmentation de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...)

RECOMMANDATIONS :

* Réalisation d'un piège à matériaux de 10 000 m³ au niveau de la raquette de retournement.

Maître d'ouvrage : Commune

SELARL MASCARON CLG

Philippe CORNET
Nathalie LE BRUN
Pierre GASSEND
Lionel CHARBONNEL
Avocats associés

Laetitia ALCARAZ
Cédric FERRIER
Guillaume LE CONTE DES FLORIS
Sarah GONZALES
Kim LAVILLE
Avocats

Ericka JARRAY
*Responsable recouvrement et
exécution du Pôle Immobilier*

Julie COINTREL
Stéphanie LINOSSIER
Léonine DURAND
Cindy SALAMONE
Juristes

BUREAU DE MARSEILLE

45, Cours Gouffé
13006 MARSEILLE
Tél : 04 91 15 76 90
contact@mascaron-avocats.com

BUREAU D'AIX EN PROVENCE

4, Rue Paul Doumer
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél : 04 84 49 27 70
Fax : 04 84 49 27 75
pg@mascaron-avocats.com

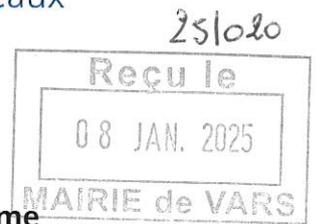
BUREAU DE PARIS

14 Rue de la Fidélité
75010 PARIS

BUREAU DE MONTPELLIER

MB AVOCATS
Guillaume MERLAND
Guillaume BONNET
Avocats associés

Membres du
GIE MASCARON AVOCATS



MAIRIE
Service de l'Urbanisme
1 place de la Mairie
Sainte Marie
05560 VARS

Marseille, le 6 janvier 2025

**Affaire : DURAND IMMOBILIER-SDC LE HAMEAU/VARTANIAN (SAISIE
IMMO)**

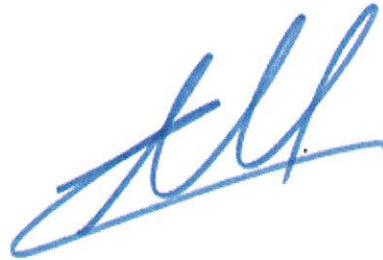
N/Réf. : 69643-2-3/LC/EJ

Chère Madame, Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser en annexe une demande de certificat d'urbanisme dont j'ai besoin dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière en cours.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Philippe CORNET
contentieux@cornet-lebrun.com



Demande de certificat d'urbanisme

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

- (i) 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.

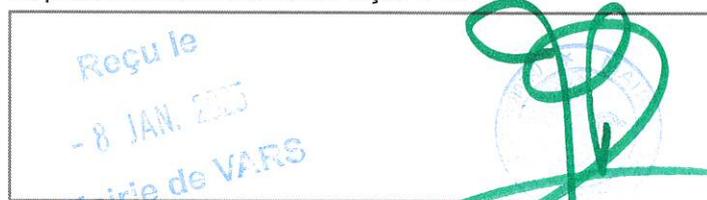
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- 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 00517725 0001
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le ____/____/____

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

- (i) 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

Nom

Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

SELARL MASCARON AVOCATS

Raison sociale

Avocats

N° SIRET

6 7 4 4 0 8 0 3 2 9 4

Type de société (SA, SCI...)

SELARL

Représentant de la personne morale :

Nom

CORNET

Prénom

PHILIPPE

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 45 Voie : COURS GOUFFE

Lieu-dit : _____

Localité : MARSEILLE

Code postal : 1 3 0 0 6 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 4 9 1 1 5 7 6 9 0 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

contentieux @ mascaron-avocats.com

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 : 5310 Voie : Allée François Bret Lotissement des Clau

Lieu-dit : _____

Localité : VARS

Code postal : 0 5 5 6 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

⁽ⁱ⁾ Si votre projet porte sur plus de 3 parcelles cadastrales, veuillez renseigner une ou plusieurs annexes Références cadastrales complémentaires :

Préfixe : _____ Section : A A Numéro : 4 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 2579

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²)^[2] : 2579

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

[2] La superficie totale est l'addition de la superficie de chaque parcelle désignée dans le présent document et les annexes Références cadastrales complémentaires.

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

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 <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À MARSEILLE

Fait le 06/01/2025

MASCARON AVOCATS
Société d'Avocats
45 Cours Gouffé - 13006 MARSEILLE
Tél. : 04.91.15.76.90
Mascaron@cornet-lebrun.com

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ 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.

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/ici/JORFTEXT000043279929>

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1 Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

→ Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un **certificat d'urbanisme d'information**. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un **certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

→ **Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?**

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

→ **La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. **Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.**

→ **Quelle garantie apporte-t-il ?**

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur. Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2 Modalités pratiques

→ **Comment constituer le dossier de demande ?**

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

→ **Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?**

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

→ **Où déposer la demande de certificat d'urbanisme par voie papier ?**

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

→ **Comment déposer ma demande ou ma déclaration par voie électronique ?**

À compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir les demandes d'autorisation d'urbanisme de manière

dématérialisée. Vous pouvez vous rapprocher ou consulter le site internet de la commune compétente pour recevoir votre demande afin de connaître les modalités de saisine par voie électronique qu'elle aura retenues. Pour vous aider à compléter votre dossier, vous pouvez également utiliser le service en ligne d'assistance aux demandes d'autorisation d'urbanisme (AD'AU) disponible sur service-public.fr. Celui-ci permet la constitution de votre dossier de manière dématérialisée et d'être guidé dans votre démarche (rubriques à renseigner et justificatifs à produire). Lorsque la commune compétente pour recevoir votre demande s'est raccordée à l'outil, votre dossier pourra également lui être transmis automatiquement.

→ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

⚠ Ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2.

La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande.

Pièces à joindre	À quoi ça sert ?	Conseils
<input type="checkbox"/> CU1. Un plan de situation [Art. R. 410-1 al 1 du code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : <ul style="list-style-type: none"> – Rappeler l'adresse du terrain – Représenter les voies d'accès au terrain ; – Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel [Art. R. 410-1 al 2 du code de l'urbanisme]		
<input type="checkbox"/> CU2. Une note descriptive succincte (vous pouvez vous aider de l'exemple de notice page 8)	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : <ul style="list-style-type: none"> – la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), – la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; – la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
<input type="checkbox"/> CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Note descriptive succincte

- i** Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Cette page fait office de notice si elle est complétée par tous les éléments demandés. Vous n'aurez alors pas besoin de joindre une notice supplémentaire à la demande.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

