

COMMUNE DE SAINT-RAPHAEL
Service Urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME

Numéro du dossier : **CU 83118 23 U0204**

Monsieur le Maire de Saint-Raphaël,

Vu l'arrêté municipal en date du 22 juillet 2021 portant délégations de fonctions et de signature de Monsieur Le Maire à Madame Danièle LOMBARD -8ème Adjointe au Maire-, transmis le 22 juillet pour contrôle de légalité à Monsieur le Préfet du Var,

Vu la demande de 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 120 Route DES ESCALES, cadastré section BN numéro 45, présentée le 08/02/2023 par Monsieur SARRUT Gilles demeurant 63 Avenue des Arènes de Cimiez 06000 - Nice,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants,

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 à 6 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 : Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain et servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Vu la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-RAPHAEL approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2018 et transmis en préfecture le 22 novembre 2018.

Vu le SCOT de la CAVEM approuvé par délibération du 11/12/2017 et la modification simplifiée N° 1 approuvée par délibération en date du 24/09/2019.

ZONE : N

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières.

Servitudes d'utilité publique :

- PT1 - Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques 3000m du Centre radioélectrique du Pic de l'Ours
 - AC2c - Protection des Sites et monuments naturels classés (site classé massif de l'Estérel)
 - PM1 Risques Naturels : Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt - Zone R (risque très fort d'incendie de forêt)
- P.P.R.I.F. approuvé par arrêté préfectoral le 27/07/2007 ;

Observations :

- Parcelle soumise à un aléa moyen de submersion marine pour une hauteur de 0,5 - 1 m
- Parcelle considérée comme étant dans un espace proche du rivage
- Parcelle se trouvant dans la bande littorale de cent mètres, article L.121-16 du code de l'urbanisme
- Parcelle soumise aux nuisances sonores des infrastructures terrestres (fer et route) :
- Infrastructure Voie ferrée de catégorie 1 sur une largeur de 300
- Infrastructure Départementale de catégorie 3 sur une largeur de 100 m
- Parcelle se trouvant dans la zone Natura 2000

Article 3 : Accords nécessaires

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'avis ou de l'accord d'un service de l'Etat : Monsieur le Directeur de TDF Unité Côte d'Azur ; Monsieur le Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

Article 4 : Droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption au profit de la SAFER.

Le terrain est soumis au droit de préemption au profit du Département, exercé par le Préfet depuis l'arrêté préfectoral n°2020-97 du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Taxes d'urbanisme exigibles

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement part communale : 5%,
- Taxe d'Aménagement part départementale : 2,3%,
- Redevance d'archéologie préventive : 0,4%.

Article 6 : Participations d'urbanisme pouvant être prescrites

Les participations 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 suivants la date du permis tacite ou de la décision tacite de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la somme forfaitaire définie par le c) de l'article L 332-12 du Code de l'Urbanisme :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme),

- Participations préalablement instaurées par délibération :

Projet Urbain Partenarial (P.U.P.), (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme). En cas d'instauration d'un P.U.P. la part communale de la taxe d'aménagement n'est pas exigible pour une durée maximum de 10 ans (articles L.331-7 et L.332-11-4).

SAINT-RAPHAEL, le 09/02/2023

Pour le Maire,
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme



Danièle LOMBARD

INFORMATIONS

Le demandeur 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.

DUREE DE VALIDITE :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période 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, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, en l'adressant sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

EFFET 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 autorisation 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 des taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

COMMUNE DE SAINT-RAPHAEL

Service Urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME

Numéro du dossier : **CU 83118 23 U0205**

Monsieur le Maire de Saint-Raphaël,

Vu l'arrêté municipal en date du 22 juillet 2021 portant délégations de fonctions et de signature de Monsieur Le Maire à Madame Danièle LOMBARD -8ème Adjointe au Maire-, transmis le 22 juillet pour contrôle de légalité à Monsieur le Préfet du Var,

Vu la demande de 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 180 Route DES ESCALES, cadastré section BN numéro 39, présentée le 08/02/2023 par Monsieur SARRUT Gilles demeurant 63 Avenue des Arènes de Cimiez 06000 - Nice,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants,

C E R T I F I E

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 à 6 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 : Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain et servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Vu la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-RAPHAEL approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2018 et transmis en préfecture le 22 novembre 2018.

Vu le SCOT de la CAVEM approuvé par délibération du 11/12/2017 et la modification simplifiée N° 1 approuvée par délibération en date du 24/09/2019.

ZONE : N

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières.

Servitudes d'utilité publique :

- PT1 - Télécommunications : protection contre les perturbations électromagnétiques 3000m du Centre radioélectrique du Pic de l'Ours
 - AC2c - Protection des Sites et monuments naturels classés (site classé massif de l'Estérel)
 - PM1 Risques Naturels : Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt - Zone R (risque très fort d'incendie de forêt)
- P.P.R.I.F. approuvé par arrêté préfectoral le 27/07/2007 ;

Observations :

- Parcelle considérée comme étant dans un espace proche du rivage
- Parcelle se trouvant dans la bande littorale de cent mètres, article L.121-16 du code de l'urbanisme
- Parcelle soumise aux nuisances sonores des infrastructures terrestres (fer et route) :
- Infrastructure Voie ferrée de catégorie 1 sur une largeur de 300
- Infrastructure Départementale de catégorie 3 sur une largeur de 100 m
- Parcelle se trouvant dans la zone Natura 2000

Article 3 : Accords nécessaires

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'avis ou de l'accord d'un service de l'Etat : Monsieur le Directeur de TDF Unité Côte d'Azur ; Monsieur le Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ; Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

Article 4 : Droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption au profit de la SAFER.

Le terrain est soumis au droit de préemption au profit du Département, exercé par le Préfet depuis l'arrêté préfectoral n°2020-97 du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 : Taxes d'urbanisme exigibles

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement part communale : 5%,
- Taxe d'Aménagement part départementale : 2,3%,
- Redevance d'archéologie préventive : 0,4%.

Article 6 : Participations d'urbanisme pouvant être prescrites

Les participations 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 suivants la date du permis tacite ou de la décision tacite de non-opposition. En

cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la somme forfaitaire définie par le c) de l'article L 332-12 du Code de l'Urbanisme :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme),

- Participations préalablement instaurées par délibération :

Projet Urbain Partenarial (P.U.P.), (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme). En cas d'instauration d'un P.U.P. la part communale de la taxe d'aménagement n'est pas exigible pour une durée maximum de 10 ans (articles L.331-7 et L.332-11-4).

SAINT-RAPHAEL, le 09/02/2023

Pour le Maire,

L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme



Danièle LOMBARD

INFORMATIONS

Le demandeur 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.

DUREE DE VALIDITE :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période 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, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, en l'adressant sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

EFFET 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 autorisation 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 des taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Département :
VAR

Commune :
SAINT RAPHAEL

Section : BN
Feuille : 000 BN 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 08/02/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©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 :
Centre des Impôts Foncier de Draguignan
43, Chemin de Sainte Barbe CS 30407
83008
83008 DRAGUIGNAN Cedex
tél. 04/94/60/49/33 -fax
cdlf.draguignan@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

