



CERTIFICAT D'URBANISME

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par : Maître Renaud ARLABOSSE	CU 66008 23 A0801
Demeurant à : 342 Via Nova Pôle d'Excellence Jean Louis 83600 FREJUS	Demande déposée le : 13/12/2023
Sur un terrain sis : Route del Pastouret 66700 ARGELES SUR MER	Superficie : 101 823,00 m²
Cadastre : AR388, AR412, AR414, AR624, AR625, AR626	

DEMANDE EN VUE DE CONNAÎTRE LES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu la demande de certificat d'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 10/03/2022

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé en date du 25/11/2008, modifié par arrêté en date du 29/05/2017

Vu le porter à connaissance, relatif aux règles de gestion du risque d'inondation (PGRI) en date du 11/07/2019

DROIT DE PREEMPTION

Les parcelles AR412 et AR414 sont **soumises** au Droit de Préemption Urbain : bénéficiaire la Commune d'Argelès sur Mer

Les parcelles AR388, AR625, AR625 et AR626 ne sont pas **soumises** au Droit de Préemption Urbain

SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondations (PPRNP) approuvé par arrêté préfectoral du 25/11/2008, modifié par arrêté préfectoral du 29/05/2017	<p>Les parcelles AR412, AR414 et AR388 sont situées dans la zone III du PPR (zone blanche non directement exposée),</p> <p>La parcelle AR626 est située dans la zone III du PPR (zone blanche non directement exposée) et la zone II-b du PPR (Zone urbanisée soumise au risque faible d'inondation et de crue torrentielle avec des hauteurs d'eau inférieures à 0.50m),</p> <p>Les parcelles AR624 et AR625 sont situées en zone III du PPR (zone blanche non directement exposée), zone I-0 du PPR (Zone d'expansion et de stockage des crues du Tech et de la Massane) et la zone II-b du PPR (Zone urbanisée soumise au risque faible d'inondation et de crue torrentielle avec des hauteurs d'eau inférieures à 0.50m),</p> <p>(Règlement disponible sur le site Internet : www.pyrenees-orientales.gouv.fr)</p>
Porter à connaissance 2019, relatif aux règles de gestion du risque d'inondation sur la commune de Argelès-sur-Mer (PGRI)	<p>Les parcelles AR624 est située dans l'aléa : fort et modéré,</p> <p>Le parcelle AR625 sont situées dans l'aléa : fort, modéré, faible</p>

La parcelle AR626 est située dans l'aléa : faible, modéré.
(Carte disponible sur le site Internet :
<http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Porters-a-connaissance/Le-risque-inondation/ARGELES-SUR-MER>)

Les parcelles AR412 et AR414 sont concernées par l'**emplacement Réserve n°1** (Elargissement à 15,5 m du chemin de Neguebous).

Parcelle AR414 est située **dans le périmètre de protection des Monuments Historiques** (tout projet fera l'objet de la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France)

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

-Articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

R 111-2, R 111-4, R 111-25 à R111-27 et R111-31 à R111-51 du Code de l'Urbanisme,

-Articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme

-Article L424-1 du code de l'urbanisme « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L102-13, L153-11, L 311-2 et L 313-2 du code de l'urbanisme et par l'article L 331-6 du code de l'environnement ».

-**Loi littoral** n° 86-2 du 3 janvier 1986.

-**Plan local d'urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10/03/2022 :

Les parcelles AR412 et AR414 sont situées dans la zone N et les parcelles AR388, AR624, AR625, AR626 sont situées dans la zone UTc du PLU,

le règlement est disponible sur le site Internet à l'adresse suivante :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

SURSIS À STATUER

Le titulaire du présent certificat est informé qu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis, pour le motif suivant :

- La commune a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Tout projet de construction, d'installation, ou d'opération sur l'unité foncière qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, pour lequel le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable a déjà eu lieu.

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées précisément qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AU TERRAIN :

- Taxe d'aménagement :
 - Part communale (taux : 5 %)
 - Part départementale (taux : 2 %)
- Redevance d'archéologie préventive (taux : 0,40%)
- Versement pour Sous Densité

PARTICIPATIONS APPLICABLES AU TERRAIN :

- Projet Urbain Partenarial
- Participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de Permis de Construire- Permis d'Aménager- Déclaration Préalable- Permis de Démolir.

Attention : le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible de l'amende prévue à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Aracèles-sur-Mer, le 19/12/2023

AVOVENTES

- La commune d'ARGELES SUR MER est située dans une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites,
- La commune d'ARGELES SUR MER est concernée par un risque d'exposition au plomb,
- La commune d'ARGELES SUR MER est située en zone 3 de sismicité modérée,
- La commune d'ARGELES SUR MER est située dans la Zone 3 : zone à potentiel Radon significatif.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain est déposée dans le délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un 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 la date du certificat 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.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme) :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1 et R431-2 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² à la fois de surface de plancher et d'emprise au sol).

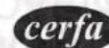
Suite à la loi Architecture et patrimoine du 7 juillet 2016, le décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement, a fixé à 2500 m² de terrain à aménager le seuil à partir duquel le recours à un architecte est obligatoire pour effectuer une demande de permis d'aménager portant sur un lotissement.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).



Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*05

Vous pouvez 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

CU 066008 23 A0801

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 13 12 2023

Cachet de la mairie et signature du receveur

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

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.

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : ALVAREZ-ARLABOSSE

Raison sociale :

N° SIRET : 4 3 2 5 9 7 0 7 8 0 0 0 5 9 Type de société (SA, SCI,...) : SELARL

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : ARLABOSSE

Prénom : Renaud

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 342

Voie : Via Nova

Lieu-dit : Pôle d'Excellence Jean Louis

Localité : FRÉJUS

Code postal : 8 3 6 0 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 6 6 4 9 0 3 0 7 4

indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : celine.castinetti@alvarez-arlabosse.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

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.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité : AROZES

Code postal : 66 700 BP : Cedex :

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : Section : AR Numéro : 388

Superficie totale du terrain (en m²) : 825

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

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

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐

Eau potable : Oui ☐ Non ☐

Assainissement : Oui ☐ Non ☐

Électricité : Oui ☐ Non ☐

Observations :

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 FRÉJUS

Le : 11 12 23



Signature du (des) demandeur(s)

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.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : AR Numéro : 412

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 21030

Préfixe : Section : AR Numéro : 414

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 11676

Préfixe : Section : AR Numéro : 624

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 750

Préfixe : Section : AR Numéro : 625

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 964

Préfixe : Section : AR Numéro : 626

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 66631

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Département :
PYRENEES ORIENTALES

Commune :
ARGELES SUR MER

Section : AR
Feuille : 000 AR 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 14/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

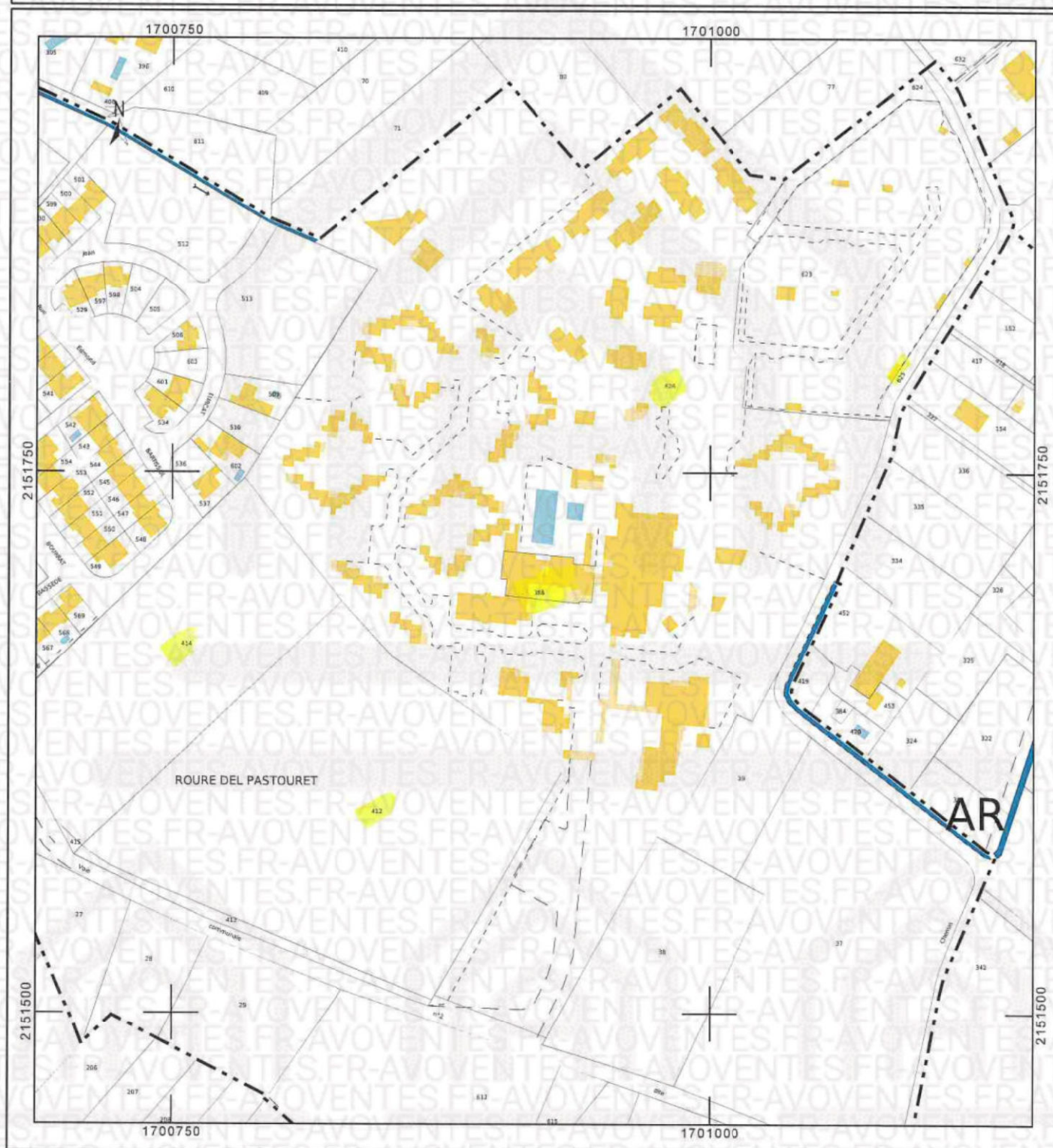
Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PERPIGNAN
24 avenue de la Côte Vermeille TSA
10009 66961
66961 PERPIGNAN Cedex 9
tél. 0468664132 - fax 0468661516
cdif.perpignan@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER
PERPIGNAN
24 AVENUE DE LA COTE VERMEILLE
cdif.perpignan@dgfip.finances.gouv.fr





Alvarez & Arlabosse

Avocats

cléguet

MAIRIE DE ARGELES SUR MER
Allée Ferdinand Buisson
66700 ARGELES-SUR-MER

Envoi par RAR

Frejus, le 11 décembre 2023

Affaire :

AVOVENTES

Chère Madame, Cher Monsieur,

A la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, je poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droit immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune d'ARGELES SUR MER (66700)

Dans un ensemble immobilier dénommé « LES ALBERES », figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AR	388	9901 Ch. De Neguebous	8a 25ca
AR	412	Route del Pastouret	2ha 10a 30ca
AR	414	Route del Pastouret	1ha 16a 16ca
AR	624		7A 50
AR	625		9a 64
AR	626		6ha 66a 38ca

Et plus particulièrement les biens et droits suivants :

Lot numéro DEUX CENT DIX (210)

Lot numéro DEUX CENT QUARANTE TROIS (243)

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire de MONTPELLIER puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Cabinet de Fréjus

SELARL Alvarez & Arlabosse
Immeuble CAPTECH
Pôle d'Excellence Jean-Louis
342, Via Nova, 83600
FREJUS

Cabinet de Solliès-Pont

SELARL Alvarez & Arlabosse
31, avenue des Palmiers
Résidence les Terrins - Bât.C
83210 Solliès-Pont

Contact

Tél : 04 98 11 45 00
Fax : 04 98 11 45 01
www.alvarez-arlabosse.com
Avocats inscrits aux barreaux de DRAGUIGNAN et de TOULON
RCS de FREJUS sous le numéro 432 597 078 00059



Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

I. – sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R 32-8 et suivants du Code de la Santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

II. – sont, ou non situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites, mérules et autres insectes xylophages ;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous voudrez bien me préciser, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L.133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

III. – Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si la propriété bénéficie de la conformité.

IV – Je vous prie en dernier lieu de trouver sous ce pli :

- formulaire de demande de certificat d'urbanisme en double exemplaire, ainsi que la pièce y annexée, à savoir : plan cadastral.

Je vous remercie de bien vouloir me délivrer dans les meilleurs délais, un certificat d'urbanisme relatif aux biens immobiliers objet de ma demande.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Céline CASTINETTI

PJ : CU en 2 exemplaires + plan cadastral.

