REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de AUPS

DOSSIER : N° CU 083 007 26 00089
Déposé le : **28/08/2026**
Demandeur : **Madame BOURGUIGNON FLORENCE**
Nature des travaux : **Construction de 4 maisons individuelles**
Sur un terrain sis : **ROUTE DE SALERNES à AUPS (83630)**
Référence(s) cadastrale(s) : **7 F 128**

CERTIFICAT D'URBANISME pré-opérationnel (CUb tacite)
Ayant valeur de CERTIFICAT d'URBANISME de simple information (CUa)
Délivré au nom de la commune de AUPS

Le Maire de la Commune de AUPS

Vu la demande présentée le 28/08/2026 par Madame BOURGUIGNON FLORENCE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 7 F 128
- situé ROUTE DE SALERNES à AUPS (83630)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction de 4 maisons individuelles ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu l'arrêté municipal n°2026ARR006, en date du 07/04/2026, portant délégation de signature et de fonctions à M. Guillaume UGO, 3ème adjoint,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 17 juin 2013, sa révision simplifiée n°1 approuvée par DCM du 21 janvier 2014 et sa modification n°2 approuvée par DCM du 27 septembre 2024 ;

Vu l'avis favorable de EAUX DE PROVENCE – SUEZ en date du 03/09/2026 ;
Vu l'avis favorable avec réserve du Gestionnaire de Voirie du Conseil départemental en date du 07/09/2026 ;
Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 23/09/2026 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat tacite ;
Considérant cependant que celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article ;
Considérant que la réponse survient après le délai réglementaire fixé à deux mois à compter de la réception en mairie du dépôt de la demande pour un certificat d'urbanisme opérationnel Art L.410-1b) ;
Qu'il en résulte dès lors que la réponse ne vaut que pour les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain à la date du 28/10/2026 puisque le dépôt de la demande a été effectué le 28/08/2026 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 28/10/2026, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, 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 dans une commune dotée d'un PLU (plan local d'urbanisme) susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
La commune est soumise à la Loi Montagne

Eléments règlementaires en vigueur :
- zone UC
- Zone 3 : sismicité modérée
- Secteurs de mixité sociale au titre du L. 123-1-16° et de bonification de densité au titre du L. 127-1

Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var
Vu l'atlas des zones inondables du Var

Le terrain est soumis à l'emplacement réservé pour voirie 2/20 : Contournement Bd urbain - liaison RD 557 et RD957, l'emplacement réservé pour voirie 3/9 : Elargissement RD 557 et l'emplacement réservé pour voirie 5/9 : Elargissement RD 31

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.).

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	**Capacité**
Eau potable	Raccordable	Cf. avis SUEZ
Eaux usées	Raccordable	Cf. avis SUEZ
Electricité	Réalisable	Cf. avis Enedis
Voirie	Desservable	Cf. avis CD83

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 5

A titre d'information (CUa), le projet est soumis aux prescriptions suivantes :
- conformément à l'article UC-11 du PLU, une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale des constructions qui ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site. En effet, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- tout projet de construction éventuel devra prévoir un accès répondant aux impératifs de sécurité publique, en particulier sur les routes départementales, étant rappelé que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme précise qu'un projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance et de son implantation à proximité d'autres installations. A ce titre, le traitement des eaux pluviales et tout rejet éventuel devront être également conformes aux règles fixées par le PLU en vigueur.

Article 6

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 départementale 2,3 %
  - part communale 5 % (DCM du 29/06/2011)
- Redevance d'Archéologie Préventive (0,40 %)
- Participation pour Assainissement Collectif (DCM du 22/11/2012, du 25/09/2014 et du 22/06/2023)

Article 7

Considérant que le conseil municipal, par la prescription du projet de révision du PLU a souhaité faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme afin de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre l'application de la loi « climat et résilience » ;
Considérant qu'après le diagnostic du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 27/09/2024, définit clairement la future enveloppe urbaine en fonction de la Loi « climat et résilience » ;
Considérant que, conformément aux documents annexés au débat sur le PADD, la parcelle F 128 se situe dans une zone de « quartiers-jardins, secteurs résidentiels situés en-dehors de la nouvelle enveloppe urbaine » qui « favorise des continuités naturelles » ;
Considérant que le projet de plan de zonage et son règlement traduisant cette volonté ont été partagés avec les élus communaux et que la parcelle F 128 est susceptible de passer en zone Nh du futur PLU : secteur qui recouvre principalement des terrains où une urbanisation diffuse est existante ;
Considérant qu'en zone Nh du futur PLU, seront interdites les nouvelles constructions et que seules des extensions limitées seront autorisées ;
Considérant que tout projet de construction entrant en contradiction avec les objectifs du PADD mentionnés ci-dessus pourra, le cas échéant, faire l'objet d'un sursis à statuer ;

Considérant en effet que si un projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation du futur PLU, un sursis à statuer sera susceptible d'être opposé, le débat sur le PADD du PLU en cours de révision étant intervenu lors de la séance du conseil municipal du 27/09/2024.

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 28/10/2026.

AUPS, le 13 novembre 2026,
Par délégation du Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,



Guillaume UGO

TRANSMIS A LA PRÉFECTURE LE : 16 NOV. 2026

AFFICHÉ EN MAIRIE LE : 16 NOV. 2026

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 - A LIRE ATTENTIVEMENT - 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.