



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° CU00612825C0005

Date de dépôt : **05/02/2025**

Demandeur : **SELARL CABINET DRAILLARD**

Adresse du terrain : **1484 ROUTE DE CAGNES**

Le Maire de Saint-Paul de Vence,

Vu la demande présentée le 05/02/2025 par la SELARL CABINET DRAILLARD représenté par M. Michel DRAILLARD siégeant au 68 AVENUE DE GRASSE - LE BOCAGE, BR 251004 VN, 06400 CANNES, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 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 au **1484 ROUTE DE CAGNES 06570 SAINT-PAUL DE VENCE**
 - cadastré section **AZ-0076**
 - d'une superficie totale de **4118 m²**

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

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24/02/2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, mis à jour le 26/02/2021, mis à jour le 26/11/2021 et mis à jour le 22/12/2022 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 05/06/2024 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, exécutoire depuis le 20/07/2024 ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 :

Réglementation

➤ Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

• Zone(s) du PLU :

- **Zone UC 3 :** secteurs d'habitat individuel moins denses situés notamment au Nord du territoire (les Hauts de Saint Paul, les Gardettes et les Fumerates...) ainsi que sur le versant Est du Malvan ;

- **Coefficient d'emprise au sol :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **9 %** de la superficie de l'unité foncière,, majorée de 1 % pour les terrasses ;

- **Coefficient d'espaces verts :**

- La surface des espaces libres de pleine terre doit être au moins égale à **75 %** de l'unité foncière ;

- **Implantation des constructions :**

- Les constructions doivent respecter un recul de **7m** minimum par rapport aux limites séparatives de la propriété ;
- Les constructions doivent respecter un recul **7m** minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privés ouvertes à la circulation du publique, existantes ou projetées et de **10m** minimum de l'alignement des routes RD36 et 336 ;

➤ Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

ARTICLE 2 :

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

- L'arrêté du 10/10/1974 portant inscription de la commune de Saint-Paul de Vence sur l'inventaire des sites pittoresques du département des Alpes-Maritimes dénommé bande côtière de Nice à Théoule ;
- Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies approuvé le 17/06/2003 et révisé le 07/07/2006 (zone bleue B1) ;
- Une zone de risques géologiques (zone 3 – constructibilité faible à moyenne – étude géotechnique indispensable pour les collectifs) ;
- Une zone d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux (zone moyenne) ;
- Une zone d'Espace Boisé Classé (article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme) ;
- Une zone de nuisances sonores (proche RD 36) ;
- Les décrets n° 91-461 du 14/05/1991 et n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention des risques sismiques (zone 4),
- L'arrêté préfectoral n° 2016-751 relatif à la surveillance et la lutte contre les termites ;
- Une zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectorale du 22/12/2000) ;

ARTICLE 3 :

Droit de préemption

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple, par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juin 2017, au bénéfice de la commune.

ARTICLE 4 :

Desserte des réseaux

RESEAUX	DESSERVI	NON DESSERVI	OBSERVATIONS
Voirie	X		Route de Cagnes (accès parcelle AZ 82)
Eau potable	X		SUEZ
Assainissement		X	SIEVI : ANC
Electricité	X		ENEDIS
Borne incendie		X	SDIS

ARTICLE 5 :

Taxes

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 par départementale : 2,5 % ;

ARTICLE 6 :

Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

Une participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) a été instaurée par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2016 (article L. 1331-7 du Code de la Santé Publique).

Cette participation pourra être exigée à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elle sera mentionnée dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Saint-Paul de Vence, le 28 FEV. 2025

Le Maire de Saint-Paul de Vence,
Vice-Président de la CASA délégué au Tourisme,
Président du SIEVI



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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.

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.