



Hôtel de ville
5, rue de la République
06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne
04 93 40 57 57
mairie@saintcezaireursiagne.fr

CERTIFICAT D'URBANISME SIMPLE D'INFORMATION DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le :		15/ 04 / 2022	N° CUa00611822E0037
Par :	Monsieur SARRUT Gilles Géomètre-Expert		Sur un terrain sis à : 7, rue du Château d'Eau à Saint-Cézaire-sur-Siagne (06530)
Situé à :	63, avenue des Arènes de Cimiez 06000 NICE		Cadastré : Section F, n°175

MONSIEUR LE MAIRE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE,

CERTIFIE

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le Code de l'Urbanisme,

Le décret n°2012-88 du 25/01/2012 pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement,

Le décret n° 2012-1255 du 29/10/2010 relatif à la prévention des risques sismiques,

L'arrêté Préfectoral n°2002-397 du 06/08/2002 portant approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne,

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/06/2017, mis à jour par arrêtés les 04/10/2017 et 09/02/2018, puis modifié par délibérations du Conseil Municipal le 01/03/2019 et le 26/02/2020,

La délibération du Conseil Municipal n° 2017-38 du 26/09/2017 instaurant le droit de préemption urbain,

La délibération du Conseil Municipal n° 2011-050 du 30/09/2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement communal,

La délibération du Conseil Municipal n°2016-055 du 28/11/2016 fixant le taux de la taxe d'aménagement majorée,

La délibération du Conseil d'administration du 12/06/2012 instaurant la participation pour le financement de l'assainissement collectif,

La délibération n°2020-011 du 04/07/2020 relative à l'installation du Conseil Municipal lors de laquelle Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE a été élu adjoint au Maire,

L'arrêté municipal n°2020/DG/131 du 08/07/2020 donnant délégation de fonction et de signature à Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE en matière d'Urbanisme,

SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le terrain d'une superficie de 87 m² est situé en **zone UAa** du Plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est consultable sur le site internet de la commune rubrique URBANISME / Comment est classée ma parcelle ? : www.saintcezaireursiagne.fr.

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Elément du patrimoine bâti et archéologique de type 3 n°3 répertorié en annexe du Plan local d'urbanisme (article 8 des dispositions générales du Plan local d'urbanisme) – patrimoine bâti de type secteur urbain désignant le village ancien.

Périmètre de mixité sociale (PMS2) : En cas de réalisation d'un programme de construction ou d'aménagements neufs, à destination d'habitat, dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 3 unités, un minimum de 33% de la surface de plancher totale doit être affecté à des logements à usage social, dont 30% minimum pour le PLAI et 10% maximum pour le PLS. (Pièce n°5b du PLU)

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption urbain (D.P.U.) : **renforcé - Bénéficiaire : la Commune**

www.saintcezaireursiagne.fr

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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

AC1 – Monuments historiques (Chapelle du cimetière) : consultation obligatoire du service chargé des monuments historiques.

PM1 – Plan de Prévention du Risque des Incendies de forêt approuvé le 06/08/2002 : zone non concernée par le risque dite de risque très faible à nul dénommée NCR

T7 – Relations aériennes : servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne sur la totalité du territoire de la commune.

INFORMATIONS PARTICULIERES

CLÔTURES : institution par délibération du Conseil Municipal du 18/12/2017 de la déclaration préalable aux clôtures sur l'ensemble du territoire communal (Art. R.421-12 du code de l'Urbanisme).

LES RISQUES de la commune sont regroupés sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr>

SISMICITE : le terrain est concerné par la zone de sismicité 3 (risque modéré).

ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX : Le terrain est concerné par l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des sols argileux (www.georisques.gouv.fr).

APTITUDE A LA CONSTRUCTION : Terrain situé en zone 5 (aptitude à la construction moyenne à bonne).

COPROPRIETE : Terrain et bâtiment en copropriété.

EQUIPEMENTS PUBLICS/AVIS DE SERVICES

VOIRIE : bâtiment en bord de voie publique dénommée rue du Château d'Eau

EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT : Régie des eaux du canal Belletrud (50, Bd Jean Giraud - 06530 Peymeinade)

ELECTRICITE ET GAZ : Syndicat départemental de l'électricité du gaz des Alpes-Maritimes (18, rue Châteauneuf - 06000 NICE). Conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, une extension peut être mise à la charge du demandeur. Aucune contribution financière ne pourra être sollicitée auprès de la commune.

PLUVIAL : Les eaux pluviales précipitées sur toute surface imperméabilisée doivent être collectées par la réalisation d'ouvrages de rétention sécurisés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

Le terrain est assujéti au versement de la taxe d'aménagement (TA) communale : 5% et Départementale – taux unique de 2.5 % - (Redevance archéologique préventive : 0.60 €/m²)

SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE,

le **26 AVR. 2022**

Pour le maire,

Jacques-Edouard DELOBETTE

Adjoint délégué à l'Urbanisme



Les liens vers les différents sites internet pour déposer vos demandes sont consultables sur le site de la Commune :

<http://www.saintcezaresursiagne.fr/index.php/urbanisme/urbanisme-travaux/comment-est-classee-ma-parcelle>

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 obtenu 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 tout ordre et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Le bénéficiaire peut présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel la prorogation est demandée 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 d'un 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 l'égard du bénéficiaire. Si une demande d'autorisation est déposée (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 être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

