

**Demande déposée le 16/06/2022**

**N° CU 006 152 22 T0045**

Par : **Maître SARRUT Gilles**

Demeurant à : **63 avenue des Arènes de Cimiez  
06000 NICE**

Adresse terrain : **2881 route des Crêtes  
152 AE 168**

**Superficie : 10 092 m<sup>2</sup>**

### **Le Maire au nom de la Commune de Valbonne**

Vu la demande d'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 au terrain susvisé,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VALBONNE approuvé le 12/01/2022 par délibération n°2022-368

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt approuvé le 23/06/2008 et modifié le 12/07/2012,

Vu l'arrêté préfectoral du 18/08/2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres -voies routières- du département des Alpes-Maritimes,

## **CERTIFIE :**

### **Article UN :**

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 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 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 DEUX : nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain**

Le terrain est situé en zone **USOjb1 + N + Ne** du Plan Local d'Urbanisme.

**Article TROIS : nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain**

Le terrain est grevé des servitudes d'utilités publiques suivantes :

- AC2 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels,
- PM1 : Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt, approuvé le 23/06/2008 et modifié le 12/07/2012.  
Le terrain est situé en zone de danger modéré : B 1
- AS1 : Périmètre de protection des eaux potables et minérales,

**Article QUATRE : droit de préemption**

- Le terrain est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la Commune (délibération du 12 décembre 2006).
- Le terrain est situé dans une zone soumise au droit de préemption au bénéfice de la SAFER (zones N et A).

**Article CINQ : régime des taxes et participations d'urbanisme**

Les prescriptions suivantes pourront être prescrites par un permis, explicite ou tacite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

**TAXES**

Taxe d'aménagement (part communale) : 5 %

Taxe d'aménagement (part départementale) : 2.5 %

Redevance d'archéologie préventive : 0.40 %

**PARTICIPATIONS**

- **Participations ponctuelles**

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

*Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (articles L 332-6-1-2° c et L 332-8 du code de l'urbanisme)*

- Participations préalablement instaurées par délibération

*Participation pour voirie et réseaux (P.V.R) Date de la délibération : 19/10/2009*

- **Contribution pour l'extension du réseau électrique** (art. L 332-15 3e alinéa du code de l'urbanisme)

- **Participation sectorielle**

Participation en Zone d'Aménagement Concerté (art. L 311-4 du code de l'urbanisme)

- **Participation conventionnelle**

Convention de projet urbain partenarial (art. L 332-11-3 du code de l'urbanisme)

**Article SIX : Observations et prescriptions particulières**

Le terrain est concerné par :

- un espace boisé classé / espace planté ou oliveraie à protéger,
- une zone de sismicité 3,
- une autorisation de défrichement à solliciter auprès de la DDTM, centre administratif de Nice
- un secteur affecté par le bruit dû à une infrastructure de catégorie : 3
  - largeur d'affectation par le bruit : 100 m,
  - type de tissu urbain : ouvert
- une zone d'aléa faible au risque retrait-gonflement des sols argileux, conformément à la carte transmise par la préfecture des Alpes-Maritimes en date du 27 janvier 2012.

Par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2012, une participation pour l'assainissement collectif (PAC) a été instituée.

- Pour les constructions nouvelles au 1<sup>er</sup> juin 2019, son montant s'élève à 21,11 € le mètre carré de surface de plancher.
- Pour les constructions existantes au 1<sup>er</sup> juin 2019, son montant s'élève à 527,91 €.

Le fait générateur de la PAC est le raccordement au réseau. Cette participation est indexée sur la valeur de l'indice national des prix de travaux (TP10A)

Fait à Valbonne le 12 JUIL. 2022

**L'Adjoint au Maire délégué à l'Aménagement  
Durable, aux Travaux, à la Réhabilitation du  
Patrimoine Communal et Historique**



*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

**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)

**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.

DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
VALBONNE

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

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

Date d'édition : 15/06/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des Impôts foncier suivant :  
GRASSE  
Centre des Finances Publiques 29 TRAVERSE DE  
LA PAOUTE 06131  
06131 GRASSE CEDEX  
tél. 0493403601 -fax  
cdfi.grasse@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

