

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Commune de Sainte-Agnès

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré par le Maire de SAINTE-AGNES

CU006 113 15H0014

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
Adresse du terrain :	184, Route de l'Armée des Alpes
Cadastre (section et numéros) :	D n°969, 2653 et 2656
Nom et Adresse du demandeur :	Monsieur Gilles SARRUT Géomètre-Expert 28, rue Verdi 06000 NICE
Certificat d'Urbanisme d'Information déposé le :	07 Aout 2015

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Superficie du terrain de la demande : 2034m ² *
* sous réserve de l'exactitude des renseignements fournis par le demandeur.

CADRE 3 : DROIT DE PREEMPTION
- les parcelles sont soumises à un Droit de Préemption Urbain renforcé au bénéfice de la Commune, confirmé par délibération du Conseil Municipal en date du 23/06/2011.

CADRE 4 : NATURES DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
- AC. 2 - Site inscrit (Loi du 02/05/1930 abrogée, reprise par l'article L341-1 du Code de l'Environnement)

CADRE 5 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
- La Commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 27/04/2011 par délibération du Conseil Municipal. <ul style="list-style-type: none">o Les parcelles sont situées en zone UC (secteur discontinu avec faible densité).
- La Commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) de mouvements de terrain, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30/11/2004. <ul style="list-style-type: none">o Les parcelles sont situées dans une zone bleue – Nature des risques : GR (Aléas de glissement de terrain et/ou de ravinement).

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
SAINTE-AGNES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
NICE 2
22 rue Joseph Cadeï 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 47 43 -fax 04 92 09 48 60
CENTRE DES IMPOTS FONCIER NICE
ll@dgfp.finances.gouv.fr

Section : D
Feuille : 000 D 03

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

Date d'édition : 06/08/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

00 0005 11315 # 0014

Cet extrait de plan vous est délivré par :



cadastre.gouv.fr



2059250

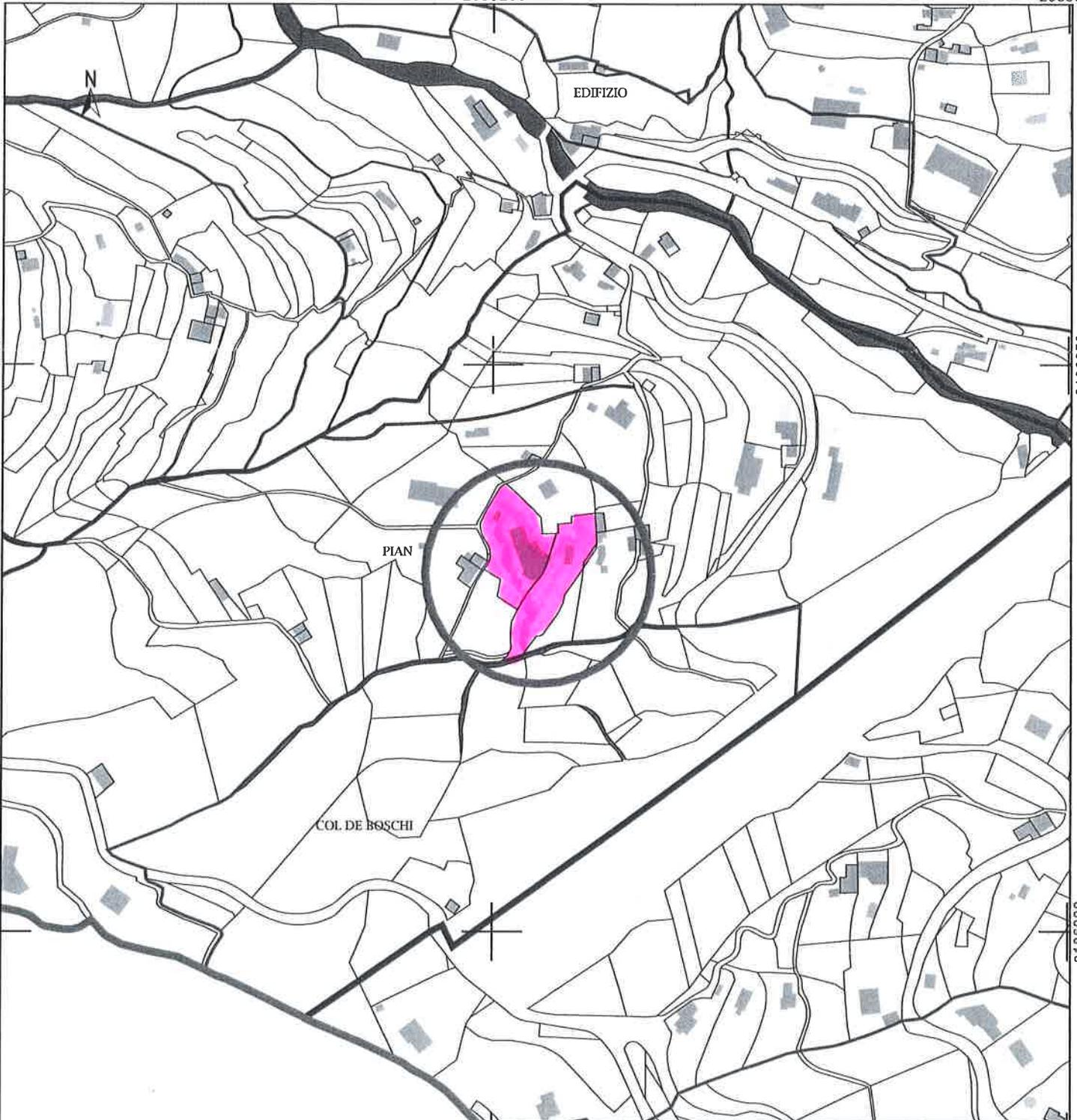
2059500

3186250

3186250

3186000

3186000



Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
SAINTE-AGNES

Section : D
Feuille : 000 D 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 19/06/2015
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2014 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

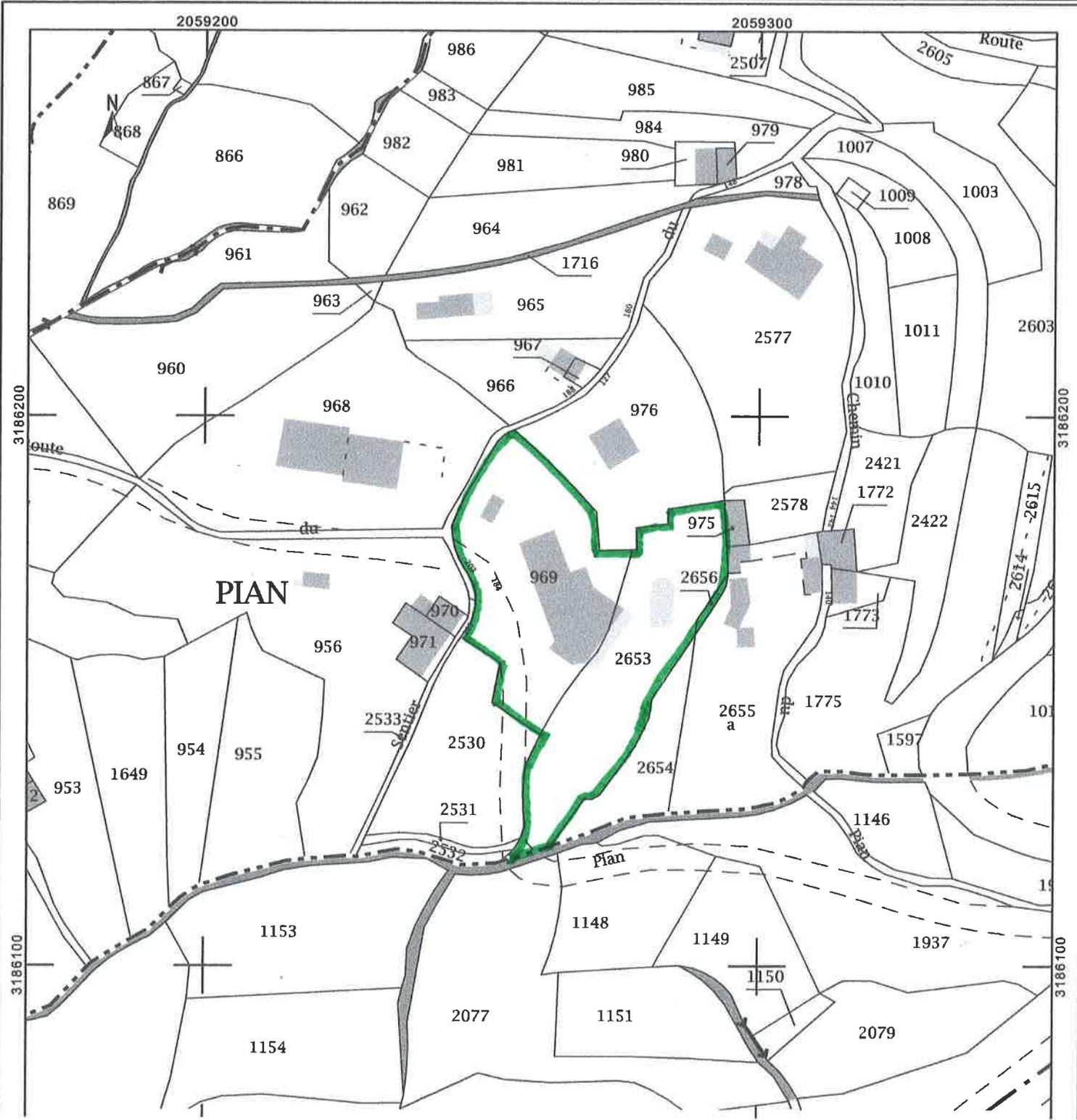
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
NICE 2
22 rue Joseph Cadeï 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 47 43 -fax 04 92 09 48 80
CENTRE DES IMPOTS FONCIER NICE
ll@dgfp.finances.gouv.fr

0008 11315 W 00141

Cet extrait de plan vous est délivré par :

ARRIVÉ LE
- 7 AOÛT 2015
Mairie de Sainte Agnès

cadastre.gouv.fr



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UC correspond au secteur discontinu avec une faible densité.
L'ensemble de la zone UC est soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.*

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains de toute forme de camping et de caravanage, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Les voies nouvelles, en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement.

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit,

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus (c'est à dire entre l'alignement et le recul).

- Les garages situés sur des terrains ayant une pente supérieure ou égale à 20%, pourront s'implanter à 3 mètres de l'alignement. Ils pourront également s'implanter à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.
- **Le long de l'autoroute**, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 20 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, les constructions et installations autorisées, pourront s'implanter sur limites séparatives.
- Dans le cas où la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment, en bon état construit sur le terrain voisin : l'implantation sur limite séparative est admise.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 30%.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

Hauteur frontale :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 monumentales.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les annexes doivent respecter le caractère traditionnel des constructions.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, de types : tuiles rondes dites tuiles canales, de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.
 - Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
 - Les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.
 - Les panneaux solaires : ils seront intégrés dans la conception architecturale.
 - Murs de soutènement : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront de préférence en pierres apparentes ou de gabions.
 - Les clôtures : Le doublement des clôtures par des éléments autres que des haies vives (canisses naturelles ou plastiques) seront interdits.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 2 aires par logement au minimum et au-delà de 80m² de SHON, 1 place par 40m² supplémentaires réalisés.
- Les établissements commerciaux : une place pour 40 m² de surface de vente,
- Les bureaux et services : une place pour 40 m² hors œuvre nette de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et trois aires pour 10 m² de salle de restaurant,
- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 30 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;

- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,15.

