

N°



PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Dossier n° CU a) 006 123 20 C 0339

Date de dépôt : 21 septembre 2020

Demandeur :

Monsieur Gilles SARRUT,  
Géomètre - Expert

Adresse du terrain :

Les Jardins de Florence - Avenue des Pignatières

## CERTIFICAT d'URBANISME

déjà délivré au nom de l'État

Le Maire de Saint Laurent du Var

Vu la demande de 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 Section AY - n° 92, 93, 235 et 236, lieu-dit Les Pignatières, sis Les Jardins de Florence - Avenue des Pignatières à Saint Laurent du Var (06700), présentée le 21 septembre 2020 par Monsieur Gilles SARRUT, Géomètre - Expert, domicilié 28, Rue Verdi à Nice (06000), et enregistrée par la mairie de Saint Laurent du Var sous le numéro **CU a) 006 123 20 C 0339**,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 25 octobre 2019,

Vu le Décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 inscrivant les opérations d'aménagement de la Plaine du Var parmi les Opérations d'Intérêt National mentionnées à l'Article R.102-3 du Code de l'Urbanisme,

### CERTIFIÉ

#### Article 1

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.

CU a) 006 123 20 C 0339

Certificat d'Urbanisme uniquement transmis par messagerie électronique

## Article 2

Le terrain est régi par le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 25 octobre 2019.

### Zone(s) :

- ✓ Zone UB – Sous-Zone UBg

### Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, le 27 mars 2014, la notion de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) a été supprimée.

### Le terrain de la demande :

- ✓ est inclus :
  - dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.),
  - dans un périmètre de mixité sociale.
- ✓ est soumis :
  - au Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé, au profit du représentant de l'Etat dans le Département, par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
  - au Droit de Préemption sur la cession de fonds artisanaux, de commerces ou de baux commerciaux, instauré par délibération du Conseil Municipal du 27 avril 2006.
- ✓ est situé :
  - en zone de sismicité 4 – risque moyen (Articles R.563-8 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement),
  - en zone d'aléa faible du Porter à Connaissance de l'aléa retrait - gonflement des sols argileux du 27 janvier 2012,
  - dans une zone à aptitude moyenne à bonne aux fondations (Aléas géotechniques),
  - dans une zone de bruit liée aux voies de circulation sur une bande de 30 mètres par rapport à l'Avenue du 11 Novembre, suivant arrêtés préfectoraux des 12 février et 27 décembre 1999.
- ✓ est concerné par :
  - une marge de recul de 5 mètres, mesurée à partir de l'axe de l'Avenue des Pignatières.  
Se rapprocher des Services de la Métropole Nice Côte d'Azur afin d'en connaître l'emprise sur le terrain de la demande,
  - les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT 1 - 1/4 - Zone de protection de 1500 mètres),
  - les servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7),

- les Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage – Servitudes de protection contre les obstacles (T8).

Il est à noter :

- 1) Que, par arrêté municipal du 16 septembre 2008 pris au nom de l'Etat, un permis de construire n° 006 123 08 C 0040 a été délivré à la SAS OMNIUM INVEST, représentée par Monsieur Gilles GRANDJEAN, pour la construction d'un Immeuble de 53 logements et 1 commerce, sur un terrain cadastré Section AY – n° 92, 93, 235 et 236, lieu-dit Les Pignatières, sis 92, Avenue des Pignatières,
  - Que, la Déclaration d'Ouverture de Chantier a été effectuée au 21 décembre 2009, et reçue en mairie le 28 décembre 2009,
  - Que, par arrêté municipal du 28 janvier 2010 pris au nom de l'Etat, un permis de construire modificatif a été délivré pour la modification du nombre de logements, du nombre de parkings et de la façade Est du Bâtiment B,
  - Que, par arrêté municipal du 24 mars 2010, le bénéfice du permis de construire et de son modificatif a été transféré à la SCI LES JARDINS DE FLORENCE, représentée par IMODEUS en la personne de Monsieur Stéphane BOURON,
  - Que, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été effectuée au 30 décembre 2011, et reçue en mairie le 22 février 2012,
  - Que, suite au récolement des travaux effectué le 17 avril 2012, par les agents assermentés de la Commune, il a été constaté que les travaux réalisés n'étaient pas conformes au permis de construire accordé,
  - Qu'une mise en demeure de régulariser les travaux en les mettant en conformité avec le permis de construire a été adressée le 28 juin 2012 à la SCI LES JARDINS DE FLORENCE, représentée par Madame Badia BARHOUMI,
  - Que, par arrêté municipal du 1<sup>er</sup> août 2012 pris au nom de l'Etat, un permis de construire modificatif n° 2 a été délivré pour la suppression d'un escalier, la modification de la façade Est et des couleurs du revêtement de façades,
  - Que, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été effectuée au 10 août 2012, et reçue en mairie le 19 septembre 2012,
  - Que, suite au récolement des travaux effectué le 5 novembre 2012, par les agents assermentés de la Commune, une Attestation de Non Contestation de la Conformité a été délivrée le 25 janvier 2013,
  - Qu'une Déclaration Préalable n° 006 123 14 C 0015 déposée par le SDC LES JARDINS DE FLORENCE, représenté par Monsieur Yann GIRARDOT, pour le remplacement des clôtures des coursives par des vitrages, a donné lieu à une décision de non opposition par arrêté municipal du 25 mars 2014 pris au nom de l'Etat,
  - Que, par autorisation tacite au 6 juillet 2019, la SCI ODYSSEE, représentée par Madame Sophie PIGOT, a obtenu une Déclaration Préalable n° 006 123 19 C 0035, pour le changement de destination d'un logement en local professionnel,
    - ✓ Que, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux a été effectuée le 17 septembre 2019 et reçue en mairie le même jour, pour un chantier achevé le 8 juillet 2019,
    - ✓ Qu'une Attestation de Non Contestation de la Conformité des Travaux a été délivrée le 29 octobre 2019,
  - Que, à ce jour, aucun contrôle récent ne permet de confirmer la situation de cet immeuble au regard du Droit de l'Urbanisme,

- Que, à ce jour et à notre connaissance, cet immeuble ne fait pas l'objet d'une procédure au titre du Code de l'Urbanisme,
  - Que, seuls ces renseignements sont, à ce jour, à notre connaissance.
- 2) Que, par arrêté du 27 décembre 2017, le Préfet des Alpes-Maritimes a prononcé la carence en application des dispositions de l'Article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation pour la Commune de Saint Laurent du Var, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour une durée de 3 ans.
- En application des dispositions de l'Article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'Article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'Article L.302-5 dudit Code, hors logements financés avec un prêt locatif social.
- 3) Les numéros de voirie attribués sont : **68 et 92, Avenue des Pignatières.**

### Article 3

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 Communale       | <b>Taux en % :</b> | 5,00 |
| - Taxe d'Aménagement Départementale  | <b>Taux en % :</b> | 2,50 |
| - Redevance d'Archéologie Préventive | <b>Taux en % :</b> | 0,40 |

### Article 4

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées 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.

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :***

- Participations pour équipements publics exceptionnels (Articles L. 332-6-1-2° - c) et L.332-8 du Code de l'Urbanisme).

Fait à Saint Laurent du Var, le **23 NOV. 2020**

**Pour le Maire de Saint-Laurent-du-Var  
Conseiller Départemental des Alpes-Maritimes  
Vice-Président de la Métropole Nice Côte d'Azur  
Le Premier Adjoint en charge de l'Urbanisme  
et de l'Aménagement du Territoire**

**Thomas BERETTONI**



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
SAINT LAURENT DU VAR

Section : AY  
Feuille : 000 AY 01

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

Date d'édition : 18/09/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action 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 :  
ANTIBES  
40, chemin de la colle B.P. 129 06164  
06164 Juan-les-Pins Cedex  
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66  
cdf.antibes@dglfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

