

**CERTIFICAT D'URBANISME RECTIFICATIF**

CUa 006 059 23S 0028

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE



DESCRIPTION DE LA DEMANDE DU 11 mai 2023
Adresse du terrain : 64, Avenue de Provence - 06360 Èze
Cadastrées : Section BD n°367
Superficie : 1 167 m <sup>2</sup>
Demandeur : Monsieur Gilles SARRUT
Adresse du demandeur : 63, Avenue des Arènes de Cimiez – 06000 Nice

**Monsieur le Maire de la commune de Èze,**

**Vu** la demande susvisée ;

**Vu** le code de l'urbanisme notamment, les articles L.410-1, R410-1 R.410-1, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 ;

**Vu** la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 02 décembre 2003 ;

**Vu** la loi n°86-2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, première modification simplifiée le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour le 18 juillet 2022 et modifié le 06 octobre 2022 ;

**Vu** le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain prescrit le 24 décembre 1996 approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015 ;

**Vu** l'arrêté du 16 décembre 2003 prescrivant l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt ;

**Vu** le document n°5 du règlement « trame verte et bleue » des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain susvisé ;

**CERTIFIE :****ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriétés 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 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**1- Règles applicables au terrain :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, première modification simplifiée le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour le 18 juillet 2022 et modifié le 06 octobre 2022, **Zones Ufb3**.

- o Les terrains sont situés dans un lotissement : non

2- Droit de préemption :

- ⊗ Le bien est inclus dans une zone de préemption urbain simple au profit de la Commune.

**ARTICLE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :**

**Le fond est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain – prescrit le 24 décembre 1996, approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015.**

L'ensemble de la parcelle est en zone blanche (NE) et partiellement en zone bleue LEBr4 (aléa important de chutes de blocs (325m<sup>2</sup>)).

**Risques sismiques** : la commune est située en zone de sismicité 4 (moyen). Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismique.

Le fond est concerné par la **servitude relative aux relations aériennes – installations particulières – servitudes aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne T7.**

Le fond est concerné par la **servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbation électromagnétiques – PT1 ¾.**

Le fond est concerné par la **servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbation électromagnétiques – PT1 4/4.**

**PATRIMOINES CULTURELS**

- ✓ Protection des sites naturels et urbains – (AC2) Site inscrit du Littoral de Nice à Menton délimité par arrêté ministériel du 20 mars 1973.

**ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme) :**

<b>TAXES</b>	
⊗	Taxe d'aménagement - délibération CM en date du 22.02.2012 - taux 5%
⊗	Taxe d'archéologie préventive – fixé à 0,64€/m <sup>2</sup> (Arrêté du 21 décembre 2022 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive pour la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 et articles 524-1 et Art.L.524-16 du Code du Patrimoine)
⊗	Taxe d'aménagement départementale – taux 2,5%
<b>PARTICIPATIONS</b>	<p><i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être exigées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pour un permis de construire, une décision de non-opposition à une déclaration préalable</i></li> <li>• <i>Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou d'un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable,</i></li> </ul>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable</b>	
o	Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-8 a) du code de l'urbanisme)
<b>Participation préalable instaurées par délibération</b>	
⊗	Participation au financement des réseaux (Art.L.332-11-1 et L.332-11-2) – Délibération du Conseil Métropolitain n°20-2 du 29 juin 2012 instauration de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

**ARTICLE 5 : DISPOSITIONS D'URBANISME PARTICULIERES EFFACTANT LE TERRAIN**

- ✓ Le fond est concerné par la cartographie « Trame Verte et Bleue », zone 4 Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Le fond est concerné par la cartographie « Littoral » de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, espace urbanisé sensible (L.111-1-1 du code de l'urbanisme) ;

Pour le Maire et par délégation,  
Sylvestre ANSELMI  
1er adjoint au Maire

À Èze, le 26 MAI 2023  
Le maire,  
Stéphane CHERKI



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.

**INFORMATIONS :**

**DUREE DE VALIDITE :** le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Au-delà, de la validité du certificat d'urbanisme, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes du tribunal de grande instance, notaire...).

**EFFET DU CERTIFICAT :** 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 (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 opposée, sauf, exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE :** (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup>. (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est 2000m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre brute).

**DROIT DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privées telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement ou de la copropriété), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

