



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

VILLE DE MENTON

URBANISME

DOSSIER N° CU 06083 22 H0056

Référence :

déposé le 13/05/2022

par Monsieur Jean Pierre DRAILLARD

demeurant 34 Avenue Prince de Galles
Le George SAND
BP 064
06400 Cannes

sur un terrain sis 122 Impasse de la Maison Russe, Résidence LIMBANIA 06500 MENTON
cadastré BM107

surface 11 380,00 m²

Le Maire,

Vu les articles L.621-25 et suivants du code du patrimoine relatifs au périmètre de protection des monuments historiques,

Vu les articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement, relatifs à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 05/03/2018, modifié le 25 juin 2019, et mis à jour les 11 septembre 2019 et 20 août 2021,

Vu la délibération du 1^{er} décembre 2020, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'article R153-11 du Code de l'Urbanisme précisant qu'un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation de construire,

Vu l'arrêté préfectoral du 2 avril 2020 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation,

Vu la demande de certificat d'urbanisme précitée,

CERTIFIE

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 à 5 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 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

*Le terrain est situé en zone :

La partie Sud de la parcelle BM 107 est située en zone UBb : zone urbaine à vocation mixte.

La partie Nord de la parcelle BM 107 est située en zone Np: zone naturelle et forestière.

(Le règlement est consultable sur le site de la commune)

Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n°V18 (Chemin de la Maison Russe - Élargissement à 9 m).

Le terrain est situé en Espace Boisé Classé.

Le terrain est situé en périmètre de mixité sociale dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 800 m² de surface de plancher ou de 12 logements, 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Le terrain est situé en trame verte.

Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques :

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques.

AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels

Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain : (PM1) : Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain et de séismes.

* Zone non exposée. Cependant, et compte tenu du classement du territoire mentonnais en zone de sismicité moyenne niveau IV (aléas moyens) sur une échelle de V, la parcelle est exposée aux séismes.

* Au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, une infime partie Nord Ouest du terrain est située en « zone bleue : glissement et coulée » (règlement ci-joint et étude géologique indispensable).

Article 4 : dispositions particulières

Archéologie préventive :

* Le terrain se situe dans une zone conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique : consultation obligatoire de la Préfecture des Alpes Maritimes (cf arrêté n°6339 du 23 septembre 2008 : concernant la zone de présomption de prescription archéologique).

Périmètre d'appellation d'origine contrôlée (AOC) :

* La totalité du territoire communal fait partie du périmètre de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) « olive de Nice » et « huile d'olive de Nice ».

Article 5 : Droit de préemption affecté au dossier :

Droit de préemption urbain renforcé (zones U et AU sauf UE et ZAD).

Droit de préemption relatif aux baux commerciaux.

Article 6 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles l 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TAXES

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Par un permis d'aménager, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12

Taxe d'aménagement 5% (part communale) (Article L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme introduits par la Loi du 29 décembre 2010) incluant la valeur forfaitaire, pour la réalisation de places de stationnement non comprises dans la surface de construction, fixée à : 2000 € par emplacement.

Redevance d'archéologie préventive : dont la valeur forfaitaire du taux, pour les projets soumis à autorisation ou déclaration, est révisée annuellement.

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Les tarifs de la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (FPAC) ont été reconduits pour l'année 2019 suite à la Délibération n°265/2018 prise par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française en date du 17 décembre 2018.

Article 7 :

L'article L153-11 du Code de l'Urbanisme précise que : « A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

Article 8 : Observations et prescriptions

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Architecte des Bâtiments de France : La servitude AC2 ayant pour périmètre l'ensemble du territoire de la commune, la consultation de l'ABF au titre des articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'environnement est obligatoire.

Pour les zones potentiellement inondables (PPRI): Application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
« Dans les zones R0, aucun projet de peut-être accepté à moins de 8 m de l'axe du vallon et/ou 3 m des berges. En dehors de ces impositions, les projets seront implantés au niveau du terrain naturel et seront balisés »

Nota Important :

Il est important de prendre attache auprès de la direction eau et assainissement de CARF pour tous renseignements relatifs aux réseaux d'eau potable, d'eau pluviale et d'assainissement.

Les projets de construction devront, au préalable, bénéficier d'un accord de principe de l'autorité territoriale avant tout dépôt.

Fait à MENTON, le 16 MAI 2022

L'Adjointe à l'Urbanisme

Joanna GENOVESE



Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes 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 le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.