



Commune DE BEAULIEU-SUR-MER

N° 210446

Date d'affichage : 28 avril 2021

## Refus de Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la commune



| Description de la demande  | Références et caractéristiques   |
|--|--|
| Demandeur : SCI LA BRISE<br>Monsieur BECQUET Eddy  | n°PC 06011 20 S0014  |
| Adresse : 20 avenue Victore Cauvin<br>06230 Villefranche-sur-Mer   | Date de réception : 15/12/2020<br>Complété le : 28/01/2021             |
| Objet : Construction d'un nouveau bâtiment lié à l'existant par un patio.<br>Démolitions diverses (garage, poulailler, pièce, etc.). | Surface de plancher : 307,6 m <sup>2</sup><br>Destination : Habitation |
| Lieu : 1832 Boulevard Edouard 7  |  |
| Cadastre : AB0037 AB0254 AB0257  |  |

### Le Maire de la commune DE BEAULIEU-SUR-MER au nom de la commune

VU le dossier de la demande ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

VU le décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 approuvant la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes ;

VU le Plan Local d'Urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 par le Conseil Métropolitain ;

VU la localisation du projet dans un site inscrit par arrêté du 20/03/1973 ;

CONSIDERANT que le projet présenté se situe dans une zone où le permis de démolir est requis, et que la demande porte à la fois sur diverses démolitions (garage, poulailler, etc.) et sur la construction d'un nouveau bâtiment ;

VU l'avis favorable de la Métropole Nice Côte d'Azur, service Assainissement en date du 07/01/2021 ;

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/02/2021 au titre de la protection du site inscrit (avis conforme) ;

VU les dispositions de l'article 2.1.1 (secteur UFc1) du Plan Local d'Urbanisme métropolitain qui énoncent que : « L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%. » ;

CONSIDERANT que ces dispositions autorisent sur l'unité foncière une emprise au sol maximale de 271,1m<sup>2</sup> calculée comme suit : superficie du terrain 2711m<sup>2</sup> x 10% = 271,1m<sup>2</sup> ;

CONSIDERANT que les dispositions précitées ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit de réaliser des constructions portant l'emprise au sol à environ 279m<sup>2</sup> au lieu de 271,1m<sup>2</sup> au maximum (auvent et escaliers au Nord-ouest de la maison inclus) ;

VU les dispositions de l'article 2.2.5 (secteur UFc1) du Plan Local d'Urbanisme métropolitain qui énoncent que : « On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges. » ;

CONSIDERANT que les dispositions précitées ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit des ouvertures plus larges que hautes en façade Sud du nouveau bâtiment et en façade Ouest de la villa existante ;

VU les dispositions de l'article 2.4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (secteur UFc1) qui imposent à Beaulieu-sur-Mer que : « 80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain :

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. » ;

VU la carte de la trame verte et bleue document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain qui identifie le terrain dans la zone 4 « enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » ;

CONSIDERANT dès lors que ces dispositions imposent un minimum d'espaces verts en pleine terre de 2304,35m<sup>2</sup>, calculé comme suit : [2711m<sup>2</sup> x 85%] ;



CONSIDERANT que ces dispositions ne sont pas respectées en ce que le projet, qui constitue une aggravation de l'existant, prévoit 1855,77m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre (accès et aires de stationnement exclus) au lieu des 2304,35 m<sup>2</sup> exigés ;

VU les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme qui énoncent que : «Le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations» ;

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain et de Séisme de la commune de Beaulieu-sur-Mer approuvé le 10/08/1998 et la localisation du projet en zone bleue (SG) ;

VU les dispositions de l'article 1.1 (Article 1, Chapitre 2, Titre 2) du PPRMVT de la commune de Beaulieu-sur-Mer qui précisent notamment que : « Sont interdits : toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais... ; le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse ; l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception de l'irrigation des cultures. » ;

CONSIDERANT que le respect des dispositions de l'article susvisé ne peut pas être contrôlé au vu de l'insuffisance des informations fournies au dossier, notamment pour s'assurer de la stabilité du sol vis-à-vis du projet envisagé. De plus, ces dispositions ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit notamment de construire un nouveau bâtiment d'environ 189m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans une restanque préalablement en pleine terre, qui aura pour conséquence de générer des eaux pluviales qui seront traitées par infiltration à la parcelle (cf. schéma de principe de l'écoulement des eaux pluviales en toiture), alors que l'épandage d'eau est formellement interdit ;

## ARRETE

### Article 1 :

En raison des motifs ci-dessus exposés, le permis de construire valant démolition est refusé.

Fait à BEAULIEU-SUR-MER, le 28/04/2021

Le Maire,



Roger ROUX

### L'attention du pétitionnaire est attirée sur les observations suivantes :

- La présente décision est transmise ce jour au Préfet, conformément aux dispositions de l'art. R.424-12 du Code de l'urbanisme.

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**Délais et voies de recours :** Dans le délai de deux mois, à compter de la notification de la décision, en cas de décision faisant grief, il est possible de :

- Saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux ou de son rejet implicite résultant de l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois.
- Saisir le Préfet chargé du contrôle de légalité.
- Saisir le Tribunal Administratif de Nice d'un recours contentieux.

Date d'affichage du dépôt en mairie : 15/12/2021

Date d'affichage du dépôt en mairie : 15/12/2020