



N° 22 12 06

Date d'affichage : - 2 DEC. 2022

Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la commune



Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SAS EMERIGE MEDITERRANEE Monsieur Jean-Marie EBEL Adresse : 81 Avenue Simone Veil 06200 Nice	n° PC 06011 22 S0016 Date de réception : 06/07/2022 Complété le : 02/08/2022, 30/11/2022
Objet : Démolition des constructions existantes (conservation de la façade sur le boulevard Marinoni), construction d'un bâtiment collectif de 23 logements et d'un parking souterrain Lieu : 20-22 boulevard Marinoni Cadastre : AC0008 AC0195 AC0196	Surface de plancher : 1795m ² (habitation), 155m ² (commerce) Destination(s) : Habitation, Commerce

LE MAIRE DE LA COMMUNE : BEAULIEU-SUR-MER

VU le dossier de la demande ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R431-16-3 qui précise notamment que : « Lorsque la demande de permis de construire porte sur une opération de construction d'immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de huit cents mètres carrés de surface de plancher, située dans une commune faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, et en l'absence de dérogation préfectorale mentionnée à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme, le dossier de demande est complété par un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation hors logements financés avec un prêt locatif social. » ;

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

VU la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;

VU la situation du terrain en zone S du Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain et de séisme prescrit le 18 juillet 1985 et approuvé le 10 août 1998 ;

VU la situation du terrain en zone non exposée du PPR incendie de forêt prescrit le 16 décembre 2003 ;

VU l'arrêté du 22/12/2020 prononçant la carence au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Beaulieu-sur-Mer ;

VU le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé par la Métropole Nice Côte d'Azur le 25 octobre 2019, mis à jour les 31 août 2020, 4 juin 2021, 24 septembre 2021, modifié le 21 octobre 2021, mis à jour le 18 juillet 2022 et modifié le 6 octobre 2022 ;

VU l'avis favorable du 26/07/2022 de la métropole Nice Côte d'Azur, eau et assainissement au titre de l'assainissement des eaux usées du projet ;

VU l'attestation de desserte en eau potable du 02/08/2022 de la métropole Nice Côte d'Azur, eau et assainissement ;

VU l'avis du 10/08/2022 d'Enedis qui précise que le réseau ne peut garantir qu'une puissance de 337 kVA triphasé et qu'une extension de réseau est nécessaire ainsi que la création d'un poste sur le terrain d'assiette ;

VU l'avis du 25/08/2022 de la métropole Nice Côte d'Azur, service des réseaux concédés qui précise qu'elle est favorable au projet de raccordement du terrain d'assiette de l'opération au réseau public de distribution d'électricité sur le domaine public permettant l'alimentation du projet ;

VU l'avis favorable du 12/08/2022 de la métropole Nice Côte d'Azur, service voirie – subdivision Est Littoral ;

VU l'avis favorable du 31/08/2022 du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes ;

VU l'avis favorable du 13/09/2022 de la Direction départementale des territoires et de la mer, service aménagement urbanisme et paysage pôle paysage accessibilité au titre de l'accessibilité des personnes en situation de handicap ;

VU l'avis défavorable du 02/08/2022 de la métropole Nice Côte d'Azur, eau et assainissement au titre de l'assainissement des eaux pluviales du projet ;

VU l'avis technique circonstancié de gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sol qui précise que la solution consistant en l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle a été étudiée et envisagée mais qu'elle n'a



pas été retenue et que dès lors, la solution consistant en un rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif existant par l'intermédiaire de bassins de rétention a été retenue ;

VU la situation du projet dans le site inscrit du Littoral de Nice à Menton en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

VU les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui énonce que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. » ;

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui précise, qu'en l'état, le projet est de nature à altérer l'aspect du site inscrit mais qu'il peut y être remédié par des prescriptions : « La façade conservée de l'immeuble existant sera traitée comme suit :

- Enduit à la chaux naturelle (gobetis, corps d'enduit, enduit de finition) avec un badigeon teinté de pigments naturels ;

- Fond de façade 128 nuancier métropolitain, y compris le soubassement (pas de différence de teintes) ;

- Modénatures 139 nuancier métropolitain (pas le soubassement en bossage qui doit être de la même teinte que le reste de la façade) ;

- Menuiseries (huisseries et volets) : 13 nuancier métropolitain ;

- Serrureries (elles seront restaurées) : 36 nuancier métropolitain ; » ;

CONSIDERANT que le projet est de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt du paysage urbain dense et que dès lors, afin de conserver au mieux la façade de l'immeuble existant, les enduits devront être traités avec un badigeon teinté de pigments naturels, les teintes choisies seront modifiées et le soubassement en bossage devra aborder la même couleur que le reste de la façade ;

ARRETE

Article 1 :

Le permis est accordé.

Article 2 :

En raison des motifs ci-dessus énoncés, il est prescrit ce qui suit :

- La façade conservée de l'immeuble existant sera traitée comme suit :
 - Les enduits seront traités à la chaux naturelle (gobetis, corps d'enduit, enduit de finition) avec un badigeon teinté de pigments naturels ;
 - La teinte n°128 du nuancier métropolitain sera retenue pour le fond de façade et le soubassement, toute différence de teinte entre ces deux éléments est proscrite ;
 - La teinte n°139 du nuancier métropolitain sera retenue pour les modénatures et la n°13 pour les menuiseries ;
 - Les serrureries seront restaurées et la teinte retenue sera la n°36 du nuancier métropolitain ;
- La puissance de raccordement électrique du projet sera limitée à 337 kVa triphasé comme indiqué dans l'avis Enedis du 10/08/2022 ;
- Lors de la demande de raccordement au réseau électrique, la solution technique définitive ainsi que le devis devra être soumis au service de la métropole Nice Côte d'Azur, service des réseaux concédés par Enedis ;
- Respecter les prescriptions du Service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes émises dans son avis du 31/08/2022 dont copie de l'avis ci-jointe ;
- Respecter les prescriptions de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité émises dans son avis du 13/09/2022 dont copie de l'avis ci-jointe ;

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 30_06_2022

Fait à BEAULIEU-SUR-MER, le - 2 DEC. 2022

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'article R.424-12 du Code de l'urbanisme.

Caractère exécutoire de la décision : Cette décision devient exécutoire, à compter de sa notification au demandeur et sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.213-2 du code général des collectivités territoriales.

Toutefois, dans le cas d'un **Permis de Démolir**, cette décision devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

Durée de validité du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable : Conformément aux articles R.424-17 et R424-18 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Toutefois, Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R.424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être prorogé pour une année, et ce à deux reprises, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Ouverture du chantier : Le bénéficiaire du permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit avoir avant de commencer les travaux :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Conformité : A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou la décision prise sur la déclaration préalable, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie conformément aux articles L.462-1, R.462-1 et R.462-2 du code de l'urbanisme (utiliser l'imprimé cerfa 13408*02). Joindre dans les cas prévus aux articles R.462-3 et R.462-4 du même code, l'attestation concernant le respect des règles d'accessibilité et la lettre du contrôleur technique sur le respect des règles de construction.

Avertissement : Attention, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable, n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis ou la décision prise sur la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

Assurance : Il est rappelé au bénéficiaire l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances si les travaux portent sur des constructions.

