



N° 22 12 19

Date d'affichage : 15 DEC. 2022

Permis de Construire

Décision prise par le maire au
nom de la commune



Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SARL BS INVEST COTE D'AZUR Monsieur SETITI Belgacem	n° PC 06011 21 S0011 Date de réception : 24/12/2021 Complété les 08/03/2022, 27/07/2022 et 07/10/2022
Adresse : 11 rue Saint François de Paule 06000 Nice	
Objet : Démolition d'une villa pour la construction d'un immeuble de logements avec commerce	Surface de plancher créée : 1210,20m ² Logements créés : 16
Lieu : 5 rue Aristide Briand	Destination(s) : - habitation - commerce
Cadastre : AH0011	

LE MAIRE DE LA COMMUNE : BEAULIEU-SUR-MER

VU le dossier de la demande ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L425-3, R424-2 i ;

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 le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain de la commune de Beaulieu-sur-Mer approuvé le 10/08/1998 et la situation du terrain en zone S (risque sismique) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 par le Conseil Métropolitain, mis à jour les 31 août 2020 et 4 juin 2021, modifié le 21 octobre 2021, et le 06 octobre 2022 ;

VU la situation du terrain dans un site inscrit ;

VU l'arrêté préfectoral du 22/12/2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Beaulieu-sur-mer ;

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 la démolition d'une villa, et sur la construction d'un immeuble ;

VU l'avis réputé favorable de la Régie Eau d'Azur consultée le 26/01/2022 concernant l'alimentation en eau potable ;

VU l'avis réputé favorable de la Métropole Nice côte d'azur, service voirie – subdivision Est Littoral consultée le 26/01/2022 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du 26/01/2022 de la Régie Eau d'Azur, service assainissement, qui précise notamment que le pétitionnaire devra prévoir la mise en place d'une fosse à hydrocarbures destinée à recueillir tous les déversements et éventuelles eaux chargées en hydrocarbures ;



VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du 28/02/2022 émis au titre du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du 08/03/2022 de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité ;

VU l'avis favorable du 19/05/2022 de l'Architecte des Bâtiments de France ;

VU l'avis favorable du 02/08/2022 de la Métropole Nice Côte d'Azur concernant la gestion des eaux pluviales ;

VU les dispositions de l'article R424-2 i du code de l'urbanisme qui énonce que : « (...) le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants : (...) i) Lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit » ;

CONSIDERANT que la demande qui porte notamment sur des démolitions en site inscrit a fait l'objet d'une décision implicite de rejet au terme du délai d'instruction fixé au 08/08/2022 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du 19/08/2022 d'ENEDIS qui précise que le réseau ne permet de garantir qu'une puissance électrique de 118 kVa triphasé, et que le projet nécessite un raccordement de moins de 100m en-dehors du terrain d'assiette ;

VU l'avis du 12/09/2022 de la Métropole Nice Côte d'Azur, service des réseaux concédés qui précise que les travaux de raccordement au réseau d'électricité sont considérés comme un équipement propre à l'opération ;

VU les dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme qui énonce que : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, (...) exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, (...) » ;

VU le recours gracieux enregistré le 07/10/2022 ;

VU les dispositions des articles 2.4 du secteur UCd, et 48 des dispositions générales qui énoncent que : « 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », (...) le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. », et que : « Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans les superficies d'espaces végétalisés si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Être accessibles afin d'en permettre l'entretien ;
- L'épaisseur de terre végétale doit être d'au moins 40 cm, comptés à partir de l'étanchéité ;
- 80% au moins de la surface de la toiture doit être végétalisée. » ;

CONSIDERANT que le projet doit comporter à l'issue des travaux un minimum de 240,45m² d'espaces verts végétalisés (terrain 687m² x 35% = 240,45m²), dont 144,27m² en pleine terre (240,45m² x 60% = 144,27m²) ;

VU la notice complémentaire PC2.7 enregistrée le 08/03/2022 et le plan de masse PC2.5 enregistré 24/12/2021 qui identifient les espaces verts végétalisés et les espaces verts de pleine terre, notamment en comptabilisant les espaces verts végétalisés en toiture du bâtiment (altimétrie + 40,61m) pour 176,80 m² ;

CONSIDERANT que les espaces verts végétalisés en toiture ne représentent pas au moins 80% de la toiture dont l'altimétrie est cotée + 40,61m, et qu'il y a lieu d'imposer sa modification afin que le projet respecte les dispositions susvisées ;

CONSIDERANT que le projet respecte les dispositions d'urbanisme et servitudes de tous ordres applicables à ce jour ;

ARRETE

Article 1 :

La décision de rejet implicite du 08/08/2022 et la décision de rejet implicite du recours gracieux intervenue le 07/12/2022 sont retirées.



Article 2 :

Le permis est accordé.

Article 3 :

Le permis autorise les démolitions indiquées dans la demande.

Article 4 :

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

- Respecter les prescriptions de la Métropole Nice Côte d'Azur concernant la gestion des eaux usées, conformément à son avis, dont copie ci-jointe ;
- Respecter la limitation de la puissance électrique à 118 kVa triphasé conformément à l'avis d'ENEDIS, dont copie ci-jointe ;
- Respecter les prescriptions du SDIS, conformément à son avis, dont copie ci-jointe ;
- Respecter les prescriptions de la de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, dont copie de l'avis ci-jointe ;
- La toiture terrasse à l'altimétrie + 40,61m sera aménagée en espaces verts comportant une épaisseur de terre minimum de 40 cm mesurée depuis l'étanchéité, sur une surface représentant au moins 80% de ladite toiture. Afin de conserver l'aspect des garde-corps barreaudés en toiture, les espaces verts seront positionnés en retrait de ces garde-corps.

Article 5 :

La contribution suivante est mise à la charge du bénéficiaire :

- Réalisation et financement des équipements propres à réaliser sur la rue Dujardin Beaumetz exigés des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol prévue à l'article L.332-15 du code de l'Urbanisme pour tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction ou du terrain aménagé :
 - ✓ Création d'un raccordement électrique sur la rue Dujardin Beaumetz.
Les travaux se limiteront au raccordement depuis le terrain jusqu'au poste de distribution publique le plus proche. Le raccordement sera dimensionné pour une puissance électrique maximum de 118 kVa triphasé.
- Les taxes relevant de la compétence des services de l'Etat seront notifiées directement par ceux-ci.

Article 6 :

Une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur de la partie de bâtiment concernée par l'établissement recevant du public avant son ouverture au public.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 23/12/2021

Beaulieu sur mer le **15 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 R.424-18 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.