



Commune DE BEAULIEU-SUR-MER

N° 230948

Refus de Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la commune



Caractéristiques de la demande	Caractéristiques administratives
Demandeur: Monsieur LANDES Sebastien Adresse : 16 bis rue Gautier Vignal 06310 BEAULIEU-SUR-MER	n° PC 06011 23 S0005 Date de réception : 27/04/2023 Complété les 30/05 et 04/08/2023
Objet : Création dans le volume existant d'une mezzanine de 76m ² . Restructuration intérieure du R+1 avec création d'un seul logement. Lieu : 16 B rue Gauthier Vignal Cadastre : AH0048	Surface de plancher : 76 m ² Logements créés : 3 ramenés à 1 Destination : habitation

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 la situation du terrain en zone bleue « S » sismique du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain approuvé le 10/08/1998 ;
VU le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) 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'arrêté de la déclaration préalable n° DP 006 011 20S0032 accordant le changement de destination d'un local d'entrepôt en habitation, en date du 28/01/2021 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, en date du 30/05/2023 ;

VU l'avis de la métropole Nice Côte d'Azur, service Gestion des Eaux Pluviales, en date du 05/06/2023 ;

VU l'article 15 des dispositions générales du PLUm qui énonce notamment qu'il est exigé « une place pour 80 m² de surface de plancher + une place par logement » ;

VU l'article 15.2 des dispositions générales du PLUm qui énonce notamment « qu'en cas de changement total ou partiel de destination ou de transformation ou réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera exigé aucune aire de stationnement » ;

VU l'article 15.5 des dispositions générales du PLUm qui énonce notamment que « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » ;

CONSIDERANT que le changement de destination d'un entrepôt en habitation a déjà été validé par la déclaration préalable susvisée et qu'en conséquence les dispositions de l'article 15.2 ne s'appliquent que pour le projet de création d'une surface de plancher de 76 m² qui nécessite la réalisation d'une place de stationnement ;

CONSIDERANT que le pétitionnaire doit démontrer que les places de stationnement qu'il entend acquérir dans un parc privé doivent être en surnuméraires afin de satisfaire à la fois les besoins du bâtiment existant au vue des règles actuelles et les besoins du projet objet de la demande ;



CONSIDERANT qu'il ressort des pièces du dossier que la place de stationnement exigée par le projet est située sur la parcelle AD 127, 1 montée des Orangers, dans une copropriété comportant 11 logements d'une surface de plancher totale de 744 m² ;

CONSIDERANT que le nombre de 11 places de stationnement restantes pour les besoins de la copropriété est insuffisant au vue de l'article 15 des dispositions générales du PLUm susvisé qui exige 20 places (744/80 = 9,3 + 11) et qu'en conséquence la 12^{ème} place existante ne peut pas être utilisée pour les besoins du projet ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas les dispositions susvisées en ce qu'il n'est pas démontré la réalisation d'une place de stationnement exigée par la création de surface 76 m² de surface de plancher ;

ARRETE

Article 1 :

En raison des motifs ci-dessus exposés, le permis est refusé.

Fait à BEAULIEU-SUR-MER, le 29 SEP. 2023


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.

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.