



N° 23 11 4 4

Date d'affichage : 28 NOV. 2023

Permis de construire modificatif

Décision prise par le maire au nom de la commune



Description de la demande	Références et caractéristiques
<p>Demandeur : SARL BS INVEST COTE D'AZUR Monsieur SETITI Belgacem</p> <p>Adresse : 11 rue Saint François de Paule 06000 Nice</p>	<p>n° PC 06011 21 S0011 M01</p> <p>Date de réception : 02/06/2023 Complété le : 26/07/2023</p>
<p>Objet : Ajout d'un niveau de sous-sol, suppression de 5 logements pour la création de bureaux</p> <p>Lieu : 5 rue Aristide Briand</p> <p>Cadastre : AH0011</p>	<p>Surface de plancher : 1210,20m² portée à 1267,32m² Nombre de logements : 16 ramené à 11</p> <p>Destinations : commerce et activités de service, habitation</p>

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 et 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 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 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'arrêté préfectoral du 22/12/2020 prononçant la carence définie par l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Beaulieu sur mer ;

VU le permis de construire n° PC 06011 21 S0011 accordé le 15/12/2022 à la SARL BS INVEST COTE D'AZUR représentée par M. SETITI Belgacem en vue de la démolition d'une villa pour la construction d'un immeuble de logements avec commerce sur un terrain sis 5 rue Aristide Briand cadastré AH0011 ;

VU l'avis réputé favorable de la Métropole Nice Côte d'Azur, au titre de l'assainissement des eaux usées consultée le 20/06/2023 ;

VU le courriel du 21/06/2023 d'Enedis qui précise notamment que la puissance électrique du projet est inconnue ;

CONSIDERANT que la puissance et les modalités de raccordement électrique du projet sont inchangées par rapport au permis de construire initial comme le précise la notice (PC4) et le « Plan de masse réseaux » (PC 2.5) ;

VU l'attestation de desserte en eau potable du 25/06/2023 de la Métropole Nice Côte d'Azur, eau et assainissement ;

VU la localisation du projet dans le périmètre de protection du monument historique et dans un site inscrit ;

VU l'avis favorable du 26/06/2023 de l'Architecte des Bâtiments de France ;



VU l'avis favorable du 02/08/2022 de la Métropole Nice Côte d'Azur – service assainissement au titre de l'assainissement des eaux pluviales du projet émis dans le cadre du permis de construire initial n° PC 06011 21 S0011 qui précise notamment que le pétitionnaire est responsable de la faisabilité et de la mise en œuvre de la technique d'infiltration qu'il aura choisie ;

VU l'avis défavorable du 04/07/2023 de la Métropole Nice Côte d'Azur – service assainissement au titre de l'assainissement des eaux pluviales du projet ;

CONSIDERANT que les modalités d'évacuation des eaux pluviales sont inchangées par rapport au projet initial et que le projet ne prévoit pas de nouvelles surfaces imperméabilisées ;

VU l'avis favorable du 05/07/2023 de la Métropole Nice Côte d'Azur – service voirie, subdivision Est Littoral ;

VU l'avis favorable du 25/07/2023 de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité ;

VU l'avis réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes consulté le 12/06/2023 ;

VU les dispositions de l'article L.425-3 du code de l'urbanisme qui énoncent notamment que : « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'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 du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public. » ;

VU les plans intérieurs du rez-de-jardin PC39 et PC40 enregistrés le 02/06/2023 précisant que le commerce accessible est une coque vide ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prévoir le dépôt d'une autorisation complémentaire au titre de l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation pour les commerces ;

A R R E T E

Article 1 :

Le permis de construire modificatif est accordé.

Article 2 :

L'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public n'étant pas connu pour le commerce, 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 avant l'ouverture au public, conformément à l'article L.425-3 du code de l'urbanisme.

Article 3 :

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

- Respecter les prescriptions émises par la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité émises dans son avis du 25/07/2023 ;

Article 4 :

Les prescriptions et contributions indiquées dans l'arrêté du 15/12/2022 demeurent applicables.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 05-06-2023

Beaulieu sur mer le 28 NOV 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.

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.2131-2 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.





0 0 0 0
1 1 1 1 12
2 2 2 2 2
3 3 3 3 3
4 4 4 4 4
5 5 5 5 5
6 6 6 6 6
7 7 7 7 7
8 8 8 8 8
9 9 9 9 9
10 10 10 10 10
11 11 11 11 11
12 12 12 12 12
13 13 13 13 13
14 14 14 14 14
15 15 15 15 15
16 16 16 16 16
17 17 17 17 17
18 18 18 18 18
19 19 19 19 19
20 20 20 20 20
21 21 21 21 21
22 22 22 22 22
23 23 23 23 23
24 24 24 24 24
25 25 25 25 25
26 26 26 26 26
27 27 27 27 27
28 28 28 28 28
29 29 29 29 29
30 30 30 30 30
31 31 31 31 31
32 32 32 32 32
33 33 33 33 33
34 34 34 34 34
35 35 35 35 35
36 36 36 36 36
37 37 37 37 37
38 38 38 38 38
39 39 39 39 39
40 40 40 40 40
41 41 41 41 41
42 42 42 42 42
43 43 43 43 43
44 44 44 44 44
45 45 45 45 45
46 46 46 46 46
47 47 47 47 47
48 48 48 48 48
49 49 49 49 49
50 50 50 50 50
51 51 51 51 51
52 52 52 52 52
53 53 53 53 53
54 54 54 54 54
55 55 55 55 55
56 56 56 56 56
57 57 57 57 57
58 58 58 58 58
59 59 59 59 59
60 60 60 60 60
61 61 61 61 61
62 62 62 62 62
63 63 63 63 63
64 64 64 64 64
65 65 65 65 65
66 66 66 66 66
67 67 67 67 67
68 68 68 68 68
69 69 69 69 69
70 70 70 70 70
71 71 71 71 71
72 72 72 72 72
73 73 73 73 73
74 74 74 74 74
75 75 75 75 75
76 76 76 76 76
77 77 77 77 77
78 78 78 78 78
79 79 79 79 79
80 80 80 80 80
81 81 81 81 81
82 82 82 82 82
83 83 83 83 83
84 84 84 84 84
85 85 85 85 85
86 86 86 86 86
87 87 87 87 87
88 88 88 88 88
89 89 89 89 89
90 90 90 90 90
91 91 91 91 91
92 92 92 92 92
93 93 93 93 93
94 94 94 94 94
95 95 95 95 95
96 96 96 96 96
97 97 97 97 97
98 98 98 98 98
99 99 99 99 99
100 100 100 100 100



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Dossier suivi par : M.SOBH
Tél: 04 93 72 75 79
Courriel : mustapha.sobh@alpes-maritimes.gouv.fr



Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle Paysage Accessibilité



**COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE
DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ**

Sous -Commission Départementale d'Accessibilité

Réunion du mardi 25 juillet 2023

AVIS DE LA CCDSA RELATIF A L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Procès verbal de la réunion

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 161-1 à L. 165-7 et les articles R. 162-1 à R. 165-21 ;
- Code des relations entre le public et l'administration, notamment les articles R*133-1 à R*133-15 ;
- Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre 1er du code de la construction et de l'habitation et notamment la table de concordance associée ;
- Décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
- Arrêté du 1er août 2006 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création ;
- Arrêté du 22 mars 2007 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-19-21 et R.111-19-24 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;





Arrêté du 14 mars 2014 modifié fixant les dispositions relatives à l'accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entre tien sont organisés et assurés de façon permanente ;

- Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n°2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public ;

- Arrêté du 15 décembre 2014 fixant les modèles des formulaires des demandes d'autorisation et d'approbation prévues aux articles L. 111-7-5, L. 111-8 et L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- Arrêté du 27 avril 2015 relatif aux conditions d'octroi d'une ou deux périodes supplémentaires et à la demande de prorogation des délais de dépôt et d'exécution pour les agendas d'accessibilité programmée pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public ;

- Arrêté du 24 décembre 2015 modifié relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;

- Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;

- Arrêté du 28 avril 2017 modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant, des installations existantes ouvertes au public ainsi que des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;

- Arrêté préfectoral n° 2012-253 du 14 mars 2012 portant renouvellement de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité dans les Alpes-Maritimes ;

- Arrêté préfectoral n°2016-94 du 21 juillet 2016 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

- Ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégiale ;

- Dispositions générales de l'ordonnance 2020-321 du 25 mars 2020 pour l'organisation des commissions dématérialisées, (valide le principe de tenues de commissions dématérialisées et favorise les dispositifs d'expression des membres) ;



DOSSIER N° AT 006 011 21 S 0011
N° urbanisme : PC 006 011 21 S 0011M01

Commune : BEAULIEU SUR MER
Demandeur : BS INVEST COTE D'AZUR représenté(e) par M SETITI Belgacem
Adresse du demandeur : 11 rue Saint François de Paule 06000 Nice
Nom établissement : Commerce
Adresse des travaux : 5 rue Aristide Briand 06310 BEAULIEU SUR MER
Type : M Magasins de vente, centres commerciaux / Catégorie ERP : 5

Nature des travaux :
construction neuve
Construction d'un immeuble sur 4 niveaux avec un commerce en rez- de- chaussée

Demande de dérogation : non

MOTIVATION

- sur l'autorisation : FAVORABLE

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Prescriptions:

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées prescrit aux Installations Ouvertes au Public (IOP) et aux Établissements Recevant du Public (ERP) un égal accès de tous à leurs services permettant à toute personne de pouvoir accéder à un lieu, une prestation, un équipement, sans discrimination.

Le palier d'entrée au commerce devra être conforme et réglementaire.

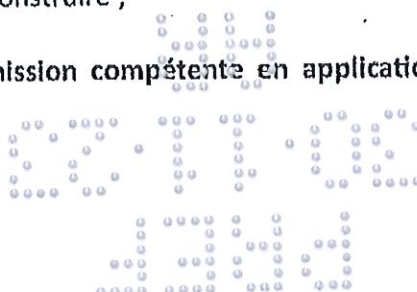
La non connaissance du futur exploitant ne permettant pas de juger les futurs aménagements intérieurs, une demande d'autorisation de travaux devra être sollicitée pour l'aménagement de chaque cellule commerciale.

Article R 122-5 du code de la construction et de l'habitation :

L'autorisation d'ouverture prévue à l'article L. 122-5 est délivrée au nom de l'État par l'autorité définie à l'article R. 122-7 :

a) Au vu de l'attestation établie en application de l'article R. 122-30, lorsque les travaux ont fait l'objet d'un permis de construire ;

b) Après avis de la commission compétente en application de l'article R. 122-6, lorsque





l'établissement n'a pas fait l'objet de travaux ou n'a fait l'objet que de travaux non soumis à permis de construire. La commission se prononce après visite des lieux pour les établissements de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R. 143-19 ;

c) Après avis de la commission de sécurité compétente, en application des articles R. 143-38 et R. 143-39. L'autorisation d'ouverture est notifiée à l'exploitant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'autorisation est délivrée par le maire, celui-ci transmet copie de sa décision au préfet.

Formation à l'accueil et à l'accompagnement des personnes handicapées :

En complément de l'Article L. 4142-3-1 du Code du Travail, l'obligation de formation à l'accueil des personnes handicapées est précisée dans l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées, mais également par la loi de ratification n° 2015-988 du 5 août 2015, dont l'article 12 détaille cette obligation : « L'acquisition de connaissances dans les domaines de l'accueil et de l'accompagnement des personnes handicapées est obligatoire dans la formation des professionnels appelés à être en contact avec les usagers et les clients dans les établissements recevant du public.

Articles R 165 - 3 du code de la construction et de l'habitation :

- Fournir à l'achèvement des travaux soumis au permis de construire un document attestant la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation peut être établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue à l'article R462-1 du code de l'urbanisme.

Articles R 164 - 6 du code de la construction et de l'habitation :

Un registre public d'accessibilité doit être établi et mis à disposition du public par l'exploitant de l'établissement recevant du public. Le registre précise les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations en vue desquelles l'établissement a été conçu. Les modalités de mise en œuvre du registre sont précisées par le décret n°2017-431 du 28 mars 2017 et l'arrêté du 19 avril 2017 fixant le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité.

Le registre doit être régulièrement mis à jour notamment lorsque l'état d'accessibilité évolue (achèvement des travaux prévus dans l'agenda, formation annuelle du personnel, nouveaux aménagements réalisés après autorisation, etc)

Ainsi, la liste des personnels formés doit être mise à jour annuellement afin d'actualiser les éventuels départs et arrivées, les nouvelles personnes formées, etc.

Plus d'informations sont disponibles sur le site de la Délégation Ministérielle à l'Accessibilité :



<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp>

AVIS DE LA COMMISSION

La commission émet un avis favorable à la réalisation de ce projet. Cet avis est assorti des prescriptions énumérées ci-dessus.

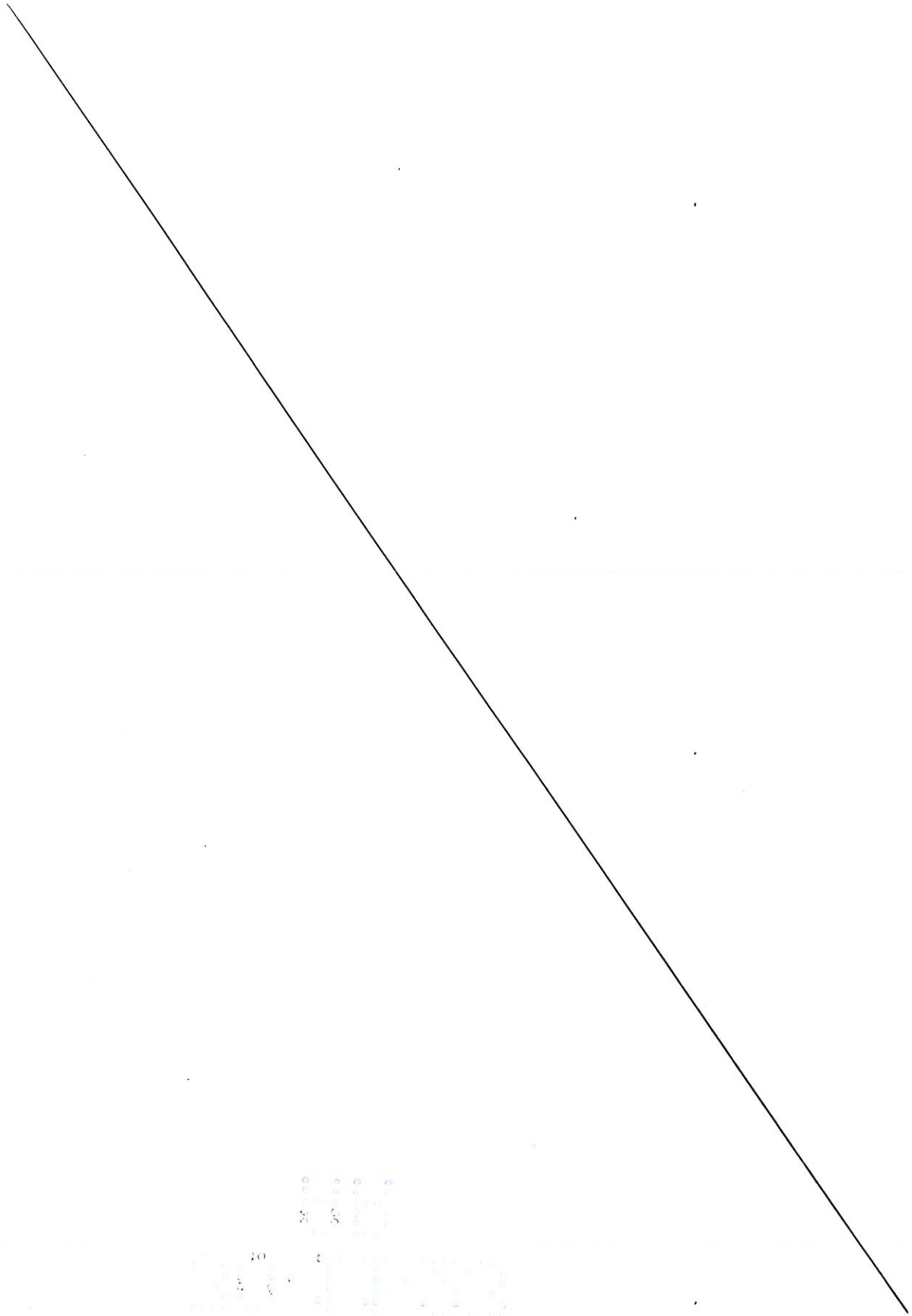
A Nice, le mardi 25 juillet 2023

Pour le préfet et par délégation
Le directeur départemental des territoires et de la mer
Pour le directeur et par subdélégation
Le président de la commission


Christophe Juncker

Nota : "Afin de faire connaître votre établissement auprès de tous les publics, nous vous invitons à renseigner la plateforme Acceslibre à l'aide du lien suivant : www.acceslibre.beta.gouv.fr"





2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050