



Prefecture

006-210600
Reçu le 21/03/2024

Commune DE BEAULIEU-SUR-MER

N° 240318

Date d'affichage : 14 MARS 2024

Refus de Permis de Construire Maison Individuelle



Décision prise par le maire au nom de la commune

Description de la demande	Références et caractéristiques
<p>Demandeur: S.C.P. T1 Madame Tatiana ZINGAREVICH</p> <p>Adresse : 5 boulevard de Suède 06310 BEAULIEU-SUR-MER</p>	<p>n° PC 06011 23 S0009</p> <p>Date de réception : 24/11/2023 Complété le 22/12/2023</p>
<p>Objet : Régularisation de la construction d'une maison individuelle dont le chantier a été arrêté en 2014. Aménagement paysager. Création d'un accès en servitude. Réalisation de 9 places de stationnements. Démolition des volumes réalisés sans autorisation.</p> <p>Lieu : Chemin des Serres</p> <p>Cadastre : AD0108 AD0109</p>	<p>Surface de plancher : 608,68 m² Nombre de logement : 1</p> <p>Destination : habitation</p>

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, notamment l'article R424-2 ;
 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 SRG « sismique/ravinement/glisement » 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, modifié le 6 octobre 2022 et le 30 novembre 2023 ;
 VU la localisation du projet dans le périmètre de protection de monuments historiques et au sein du site inscrit par acte du 20 mars 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 la démolition de parties de la construction irrégulièrement édifiée et sur la régularisation de la villa ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article R424-2 i : « Par exception au b de l'article R*424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet dans les cas suivants : lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ; (...) » ;

VU l'accord de l'architecte des bâtiments de France en date du 18/01/2024 ;
 VU l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, en date du 27/12/2023 ;
 VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service Gestion des Eaux Pluviales, en date du 28/12/2023 ;
 VU l'attestation de desserte en eau potable avec prescriptions délivrée le 26/01/2024 par la Régie Eau d'Azur qui précise que la propriété est riveraine du réseau public de distribution d'eau potable et peut être desservie sur la parcelle AD 109 pourra être desservie que par un compteur déporté ;
 VU l'avis favorable avec prescription d'ENEDIS, en date du 17/01/2024, qui indique que la puissance électrique est limitée à 48kVA en triphasé ;

VU les dispositions des articles 1.1, 1.3, 2.1 et 2.3 du règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain susvisé qui énoncent notamment que « Dans les zones exposées au risque de glissement de terrain et au risque de ravinement, l'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur est interdit, à l'exception de l'irrigation des cultures » et que « Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux



RR

AR Prefecture

006-21060110-20240314-240318-AR

Recu le 21/03/24

pluviales, eaux de drainage) doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté »
CONSIDÉRANT que les dispositions précitées ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit un traitement des eaux de pluies issues des surfaces imperméabilisées par la collecte dans un bassin de rétention puis infiltration dans le terrain (PCMI2.5- plan de masse réseaux et PCMI4 - notice descriptive) ;

VU l'article 1.1.3 du règlement de la zone Nb du PLUm qui énonce notamment que « Dans toute la zone sont interdits tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2 » ;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit la construction d'une partie de la maison dans la zone naturelle Nb, ainsi que sept places de stationnements et des mouvements de sols non mentionnés dans la liste exhaustive des activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières fixées par l'article 1.2 susvisé ;

VU les dispositions de l'article 2.1.1 du règlement de la zone UFc1 du PLUm qui énoncent que : « L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% », soit limitée à 132,00 m² pour le projet situé sur un terrain d'une superficie déclarée de 1320,20 m² ;

CONSIDÉRANT que les dispositions précitées ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit une emprise au sol de 344 m² dans la zone UFc1 (cf. PCMI2.8.1 et PCMI4) ;

VU les dispositions de l'article 2.4 règlement de la zone UFc1 du PLUM qui énoncent notamment que : «80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. (...) Dans les espaces concernés par la trame verte et bleue (...) Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. » ;

CONSIDÉRANT que ces dispositions ne sont pas respectées en ce que le projet indique que 776,70m², soit 58,83%, seront traités en espaces verts de pleine terre (PCMI2.8.2) alors que sont exigés 1122,17 m², calculés comme suit : 1320,20m² x 85% ;

VU l'article 15.1 des dispositions générales du PLUm qui énonce notamment qu'il est exigé « une place de stationnement pour 80m² de surface de plancher + une place par logement» et qu'en conséquence le projet de construction d'un logement d'une surface de plancher de 608,58 m² nécessite la création de 9 places de stationnement (608,58 : 80 = 7,6, soit 8 +1) ;

CONSIDÉRANT que les 7 places de stationnement prévues en zone Nb ne sont pas autorisées et ne peuvent donc pas être comptabilisées dans le calcul des stationnements nécessaires au projet ;

CONSIDÉRANT que le projet ne respecte pas ces dispositions en ce qu'il est prévu seulement 2 places de stationnement dans la zone UFC1 ;

ARRETE

Article 1 :

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

Beaulieu sur mer le 14 MARS 2024



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.