

	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence Dossier :
Type de demande :	Certificat d'urbanisme opérationnel (article L.410-1. b. du code de l'urbanisme)	N° CU 006 012 22 H 0012
Déposée le	25/08/2022	
Par :	SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL Représentée par Monsieur Pierre HUOT	
Demeurant à :	3 AVENUE MIRABEAU LE MIRABEAU 06600 ANTIBES	
Sur un terrain sis :	2 à 18 BOULEVARD GUYNEMER VALLON DE LA NOIX BEAUSOLEIL (06240) Section : AD Numéros : 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 361, 372, 373	Superficie : 5 925 m <sup>2</sup>

**CADRE UN : TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE**

Terrains bâtis et non bâtis sises du 2 au 18 Boulevard Guynemer au lieu-dit « Vallon de la Noix » à Beausoleil (06 240).

Parcelles cadastrées :

Section : AD

Numéros : 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 361, 372, 373.

Superficie des terrains objets de la demande : 5 925 m<sup>2</sup> (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

**CADRE DEUX : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Certificat d'urbanisme opérationnel suivant les dispositions de l'article L.410-1. b. du code de l'urbanisme.

**CADRE TROIS : DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE**

La demande de certificat d'urbanisme fait état d'une unité foncière de 25 parcelles représentant 5 925 m<sup>2</sup>.

Après démolition de l'ensemble du bâti existant, il est projeté la réalisation de deux bâtiments :

Bâtiment A (projeté à l'ouest) :

- Habitation : 61 logements en accession libre pour 4060 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerce : 2 locaux commerciaux pour 461 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Bâtiment B (projeté à l'est) :

- Habitation : 237 logements en accession libre pour 15 214m<sup>2</sup> de surface de plancher et 101 logements en locatif social pour 5498 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerce : 2 locaux commerciaux pour 538 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Total :

Habitation : 399 logements pour 24 772 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Commerce : 4 commerces pour 999m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement :

En sous-sol de l'unité foncière, huit niveaux de stationnements sont prévus :

- Pour les occupants des logements : 499 emplacements véhicules et 121 places deux-roues motorisés.
- Pour le public et les commerces : 146 emplacements véhicules et 61 places deux-roues motorisés.

**CADRE QUATRE : ACCORDS NECESSAIRES ET AVIS DES SERVICES**

Compte tenu de la situation du terrain, toute autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée relative aux monuments historiques, codifiée sous les articles L.621-1 à L.621-34 du code du Patrimoine et de la loi du 2 mai 1930 modifiée sur les sites, codifiée sous les articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'Environnement.

Il est précisé en outre que toute autorisation de bâtir sera soumise notamment aux avis réglementaires préalables du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) pris en sa personne ou de ses concessionnaires pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées ainsi que des eaux potables, de la Direction

des Routes et des Infrastructures de Transport du Département des Alpes-Maritimes (SDA Menton Roya) pour le boulevard Guynemer, route départementale.

#### **CADRE CINQ : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

L'ensemble des parcelles constitutives du terrain d'assiette du projet est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U. renforcé), instauré par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, modifiée le 29 mars 2011. (Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.).

Sanction : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

#### **CADRE SIX : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le projet est dans le champ d'application du Plan Local d'Urbanisme approuvé par Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, en sa dernière version exécutoire le 18 avril 2022. Les servitudes d'utilité publique (SUP) dont le Plan de Prévention des Risques sont pleinement applicables et font l'objet d'un cadre à part.

#### **Zones du projet au regard du PLU :**

UBd2 : AD 120 à AD 128

UBe1 : AD 134, 136, 137, 139 pour partie, 140, 361, 372 et 373.

UBe2 : AD 129 à 133, 138, 139 pour partie, 140 pour partie, 141 et 142.

#### **Descriptif des zones concernées :**

UBd2, UBe1 et UBe2 : secteurs correspondant au vallon de la Noix, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale ; quartier à revaloriser et à densifier. UBd2 est, de plus, un secteur ayant vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer.

L'assiette foncière étant impactée dans sa totalité par un Plan de Prévention des Risques (PPR) de Mouvements de Terrain (voir cadre sept), sont autorisés, à condition que le PPR l'autorise, et que les constructions respectent les prescriptions dudit plan ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

#### **Règlementation des zones :**

##### Zone UBd2, UBe1 et UBe2 :

Les constructions à usage d'habitation et de commerces sont autorisées.

##### En sus, pour la zone UBd2 :

Les rez-de-chaussée devront être affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.

#### **Accès et voirie (voir cadre 10) :**

##### Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères etc... Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

*« Les accès vers le parc de stationnement devront être calibrés afin de faciliter l'insertion dans la circulation des véhicules, sur le boulevard Guynemer mais également côté sud, vers la Principauté de Monaco.*

*La gestion des flux de circulation des stationnements réalisés devra être compatibles avec les flux pré-existants sur les voies de dessertes publiques concernées (Boulevard Guynemer / Chemin de la Noix). Pour ce faire, une étude appropriée pourra être sollicitée » (Avis SDA du 7 octobre 2022).*

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

Les parties de la construction situées à 5 mètres du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre ;

Les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

**Voies ouvertes à la circulation automobile :**

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Voies piétonnes :**

Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à l'alignement.

*L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que l'assiette foncière est traversée par une voie piétonne publique (chemin de la Noix) et que les dispositions générales du PLU définissent les escaliers privés desservant un groupe d'habitation comme une voie piétonne afin d'apprécier le respect des règles d'alignement ci-dessus visées .*

*Par ailleurs il est rappelé qu'aucune construction en sous-sol ne pourra être implantée sous la voie publique existante sans obtention préalable d'un déclassement du tréfonds concerné par la Commune propriétaire.*

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

*L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait que l'assiette foncière est délimitée uniquement de deux limites séparatives en limite sud-est (la première, la limite de terrain avec les parcelles AD 143 et AD 155, la seconde avec la parcelle AD 156).*

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Non réglementé

**Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

**Hauteurs maximales des constructions :****Conditions de mesure :**

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'épave du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'épave du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

**Zone UBe1 :**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres. Toutefois, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.

**Zone UBe2 :**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres. Toutefois, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.

**Zone UBd2 :**

La hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.

**Par ailleurs :**

En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur des murs de soutènement bordant les passages piétons ne pourra excéder 1.50 mètre.

**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**Conditions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.

Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.

Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire.

Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.

Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façades et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Par ailleurs, en zone UCb, en aval du boulevard Guynemer, la longueur des façades des bâtiments situés au-dessus du niveau de la voirie sera limitée à 16 mètres. Lorsqu'une construction s'implante en limite séparative, pour le calcul de la longueur des façades des bâtiments situés au-dessus du niveau de la voirie, il conviendra de rajouter la longueur de la construction contre laquelle s'implante le bâtiment.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.

Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %.

Sont interdits les chiens assis.

Les toitures terrasses sont admises.

Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gainés et conduits :

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.

Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.

Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpances afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

**Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobile pour :

Les constructions à usage d'habitation : les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement ;

Les autres types de logements : 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

Les commerces : 1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 30 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

**Espaces libres et plantations :**

Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée.

**CADRE SEPT : LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la Ville de Beausoleil doit répondre à des objectifs de production de logements sociaux déclinés par période triennale. Par courrier en date du 6 novembre 2020, le Préfet des Alpes-Maritimes a notifié à la Commune l'objectif de création de logements sociaux sur la période triennale 2020-2022 comportant un minimum de 30% de logements financés en PLAI ou assimilés (logements conventionné Anah très social) et un maximum de 30% de logements financés en PLS ou assimilés (logements PSLA).

Les parcelles cadastrées section AD n°139, 140 et 141, sont impactées par une servitude de mixité sociale inscrite au plan de zonage du PLU n°35. 30% de la surface de plancher totale à réaliser sur ces parcelles doit être affecté au logement locatif social avec au minimum 600m<sup>2</sup> de surface de plancher (avec 9% du nombre des logements à réaliser en PLAI et 21% en PLUS).

**CADRE HUIT : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

1/ Le terrain est concerné par des emplacements réservés : OUI

ER n°4 : création d'un parc public de stationnement enterré avec pour parcelles impactées : AD 120 à 128 et AD 373 pour partie.

ER n°21 : élargissement du boulevard Guynemer à 11.5 mètres avec pour parcelles impactées : AD 120, 122, 123, 124, 127, 128, 136, 137, 138, 142.

ER n°34 : prolongement du chemin de la Noix avec pour parcelle impactée : AD 129.

2/ Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier : NON

3/ Servitude de protection des monuments historiques : OUI

4/ Servitude de protection des monuments naturels et des sites : OUI

5/ Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement : NON

6/ Servitude de protection des installations sportives : NON

7/ Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : NON

8/ Servitude relatives à l'établissement des canalisations électriques : NON

9/ Servitudes relatives aux transmissions radio électriques concernant les centres de réception contre les perturbations électro magnétiques : NON

10/ Servitudes relatives aux transmissions radio électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : NON

11/ Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques : OUI

12/ Servitude de mixité sociale : OUI (voir cadre sept).

13/ Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2001 : OUI, zone bleue

Zone bleue (risque moyen) du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain impactant la totalité de l'assiette foncière ;

Zone éboulement : AD 120 et 121 impactées.

Zone Ravinement léger et Reptation : AD 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 361, 372, 373.

Sont interdits :

Toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblai...

Le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse.

L'épandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur à l'exception des cultures contrôlées des cultures.

Prescriptions à mettre en œuvre :

Les projets doivent être adaptés à la nature des terrains pour respecter sa stabilité précaire.

Tous les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage...) doivent être évacuées dans les réseaux collectifs existants ou dans un exécutoire adapté,

Les surfaces dénudées doivent être végétalisées

Les couloirs naturels des ravines et des vallons doivent être préservés

Le projet devra préciser le risque d'atteinte par les éboulements et les parades mises en œuvre pour s'en prémunir.

Ces prescriptions sont cumulatives. Pour satisfaire celles-ci des études techniques particulières devront être réalisées afin de définir le type de protection le mieux adapté à la nature du risque, ainsi que son dimensionnement.

**CADRE NEUF : EQUIPEMENTS PUBLICS**

**Eau potable** (article UB4 du PLU) : toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le pétitionnaire devra se rapprocher du concessionnaire de la distribution d'eau potable *ORFEO-VEOLIA* aux fins de connaître les possibilités en la matière au regard du débit rendu nécessaire par l'opération.

**Défense incendie** : le pétitionnaire devra, dans le cadre de la demande de permis de construire, répondre aux dispositions des articles R 123-22 du code de la construction et de l'habitation et GE 2 du règlement de sécurité contre l'incendie. Avec la réalisation d'un parking en ouvrage sous-terrain, *ORFEO-VEOLIA* devra être consulté quant à la capacité du réseau d'adduction d'eau potable à fournir le débit imposé par l'installation d'un système d'aspersion de type sprinklage. Le cas échéant, et en cas d'impossibilité d'atteindre le débit nécessaire, l'opérateur devra prévoir des bassins de défense incendie.

**Assainissement** (article UB4 du PLU) :

**Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le pétitionnaire devra prendre attache en amont avec les services d'*ORFEO-VEOLIA*.

**Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être :  
Soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,  
Soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,  
Soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'opérateur devra prévoir la mise en séparatifs des réseaux EU/EP sur deux regards distincts connectés au domaine public.

**Prescriptions résultant de l'avis favorable sous réserves de la Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française émis le 11 octobre 2021 (copie jointe) :**

**Eaux pluviales :**

Le futur projet devra préciser les modalités de prise en compte de la gestion et de l'évacuation des eaux pluviales et des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées (plan de situation, caractéristiques techniques des ouvrages, débit de fuite...). A défaut de pouvoir infiltrer les eaux, un bassin de rétention permettant de réguler le rejet devra être réalisé, il devra être visitable et adapté.

Le bassin devra être équipé d'une surverse de sécurité aboutissant vers un exutoire de capacité suffisante.

La capacité de rétention du bassin sera calculée sur la base d'une pluie d'occurrence centennale, par un bureau d'étude spécialisé. Il devra prendre en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées générées par le projet (les bâtiments, parkings, voiries et cheminements, . . .).

Le bassin de rétention doit rester vide entre deux pluies pour garantir sa capacité de régulation des écoulements pluviaux. Une gestion quantitative et/ou qualitative des eaux plus contraignante peut être imposée si la capacité de l'exutoire s'avère insuffisante.

A cet effet, le demandeur devra fournir le tracé exact et les caractéristiques techniques des ouvrages permettant le raccordement des eaux pluviales à l'exutoire.

Le pétitionnaire doit se prémunir des arrivées d'eau en provenance de la chaussée en cas de fortes pluies, par la mise en place de tous dispositifs adaptés et dimensionnés pour protéger les niveaux submersibles du projet.

**Gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) :**

L'implantation du projet d'ensemble immobilier se situe au droit du cours d'eau « vallon de la Noix » qui a fait l'objet d'une canalisation sur ce secteur.

Aussi, une attention particulière doit être portée afin d'éviter, dans le cadre des travaux qui seront menés, toute dégradation de l'ouvrage permettant la continuité hydraulique du cours d'eau. En effet, au regard des profondeurs annoncées, il est probable que les travaux entrent en interaction avec cet ouvrage.

Nous recommandons également la vérification du dimensionnement de cet ouvrage par rapport aux débits qu'il est susceptible d'accueillir en cas de pluie décennale et centennale. Au regard des résultats, il pourra être pertinent de le modifier afin de réduire la vulnérabilité du secteur face au risque d'inondation.

Enfin, l'entretien de l'ouvrage incombera au propriétaire du foncier. Aussi, ce dernier devra proposer un protocole de suivi et d'entretien et/ou des aménagements de l'ouvrage afin de garantir en tout temps son bon fonctionnement et éviter toute aggravation du risque inondation.

**Protection incendie :**

Si des travaux de renforcement de réseau public ou de création d'hydrants publics sont nécessaires pour la protection contre les incendies, ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire puis pourront être remis gratuitement aux collectivités compétentes qui en assureront la gestion.

**Raccordement électrique :**

L'opérateur devra se rapprocher du distributeur d'énergies ENEDIS aux fins de connaître les possibilités en la matière au regard du bilan de puissance envisagé. L'opération pourra nécessiter, sous prescription du fournisseur d'énergie, l'obligation d'insérer plusieurs postes de transformation électrique.

**CADRE DIX : TAXES ET CONTRIBUTIONS**

*(Les taux des taxes et participations seront déterminés lors de la demande d'autorisation)*

**Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

Suivant les modalités fixées par délibérations du Conseil Municipal en date du 14 juin 2011 et du 13 octobre 2015 :

Taxe d'aménagement majorée instituée par les articles L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme : part communale fixée au taux de 20% de la valeur de la surface de construction, avec une valeur forfaitaire de 5000€ par aire de stationnement non comprise dans la surface fiscale.

**Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion d'une autorisation du droit des sols :**

- Travaux concessionnaires ENEDIS et ORFEO-VEOLIA
- Participation pour création de voies nouvelles et réseaux (dont dévoiement).

**CADRE ONZE : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Monsieur le Maire est l'autorité compétente pour instruire une demande d'autorisation d'urbanisme sur l'unité foncière du projet en application des dispositions de l'article L.422-1 du Code de l'urbanisme.

Il est toutefois rappelé que par exception à cet article, l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet de permis de construire, d'aménager ou de démolir, et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, portant sur : a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales, de l'Etat, de ses établissements publics et concessionnaires ; (...) Lorsque la décision est prise par le préfet, celui-ci recueille l'avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Au regard de la configuration de l'assiette foncière, scindée par le chemin de la Noix, voie publique, la réalisation de l'opération projetée est subordonnée à l'obtention de deux permis de construire distincts (obtention d'un permis de construire selon les dispositions de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme).

Un permis de démolir devra également être obtenu conformément aux dispositions de l'article R.421-26 du code de l'urbanisme ;

La réalisation de travaux sans les autorisations d'urbanisme exigées par la législation en vigueur constitue une infraction pénale conformément aux dispositions de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme.

En application des dispositions des articles R.122-2 et suivants du Code de l'Environnement, votre projet est soumis à un examen au cas par cas au sens du Code de l'environnement.

En application des dispositions des articles R.423-13-2 du Code de l'Urbanisme et L.752-1 du Code du Commerce, si l'ensemble commercial projeté comporte 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, le projet devra être soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

**CADRE DOUZE : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

VU les dispositions des articles L.410-1, R.410-1 à R.410-21 et A.410-1 à A.410-5 du Code de l'urbanisme ;

VU les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme dans sa version exécutoire le 18 avril 2022 ;

VU la demande déposée le 25 août 2022 ;

VU l'avis en date du 26 septembre 2022 d'ENEDIS ;

VU l'avis du Conseil Départemental en date du 26 septembre 2022 ;

VU l'avis de la Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, en date du 11 octobre 2022 ;

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 12 septembre 2022 ;

**CONSIDERANT** qu'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel tel que prévu par les dispositions de l'article L.410-1 b) du Code de l'urbanisme ne s'instruit qu'au regard de la localisation approximative des bâtiments, leur destination ou sous-destination ainsi que sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus ce qui exclut donc de fait une appréciation du projet au regard des caractéristiques architecturales du projet (densité, hauteur, aspect extérieur, obligation en matière d'aires de stationnement ou d'espaces libres) ;

**CONSIDERANT** que le certificat d'urbanisme portant sur la réalisation d'une opération ne doit contenir, outre le formulaire de la demande, qu'un plan de situation, une note descriptive succincte de l'opération ainsi qu'un plan du terrain indiquant l'emplacement des constructions existantes ce qui oblige l'autorité compétente pour l'instruction à exclure tout autre élément superfétatoire comme c'est le cas en l'espèce des documents liés aux représentations graphiques du projet (dont le plan de masse) ainsi que des plans de coupe contenus dans la demande ;

**CONSIDERANT** que ces documents graphiques n'ont donc pas été pris en compte dans l'instruction du présent certificat d'urbanisme et n'acquiescent aucun caractère d'opposabilité juridique de par la délivrance de ce dernier ;

**CONSIDERANT** qu'à l'appui de la note descriptive, pièce « CU2 », le projet décrit est réalisable au regard des destinations projetés (commerce, habitation), lesquelles sont autorisées dans les zones concernées par le projet ;

**CONSIDERANT** qu'à l'appui de cette même pièce, les bâtiments A et B projetés sont localisés « en bordure du boulevard Guynemer » ce qui au regard des règles d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile nécessite que cette implantation en bordure se fasse par rapport au Boulevard Guynemer dans les caractéristiques décrites par l'emplacement réservé n°21 (cf. cadre huit, supra) ;

**CONSIDERANT** qu'au regard des modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus, le projet respecte l'emplacement réservé n°4 en ce que le parc de stationnement décrit dans la note descriptive est bien enterré et se situe sous les parcelles concernées par l'emplacement réservé ;

**CONSIDERANT** que la réalisation de ce parking souterrain suppose toutefois, sous peine d'illégalité de l'autorisation d'urbanisme délivrée, le déclassement du domaine public du Chemin de la Noix par la Commune dans sa partie concernée par le projet avant toute délivrance de ladite autorisation d'urbanisme ;

**CONSIDERANT** que la notice descriptive évoque un réaménagement des cheminements piétons déjà existants sur l'unité foncière, lequel suppose, pour que le projet soit réalisable, le respect de l'emplacement réservé n°34 consistant en un prolongement du chemin de la Noix sur la parcelle AD numéro 129 avec une largeur de voie de 6 mètres ;

L'opération projetée, objet de la demande de certificat d'urbanisme détaillée, est réalisable sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- *L'emplacement réservé n°21 devra être respecté avec une implantation des bâtiments projetés à l'alignement du Boulevard Guynemer dans ses caractéristiques futures soit un Boulevard Guynemer élargi à 11,5 mètres*
- *Le réaménagement des chemins existants devra se faire avec un prolongement du Chemin de la Noix existant sur la parcelle section AD numéro 129 avec une largeur fixée à 6 mètres*
- *La mise en œuvre du projet envisagé pour respecter l'emplacement réservé n°4 nécessitera le déclassement préalable du Chemin de la Noix dans sa partie impactée par le projet, ceci avant tout dépôt d'un permis de construire*

Fait à BEAUSOLEIL, le 21 octobre 2022,

Le Maire,



Gérard SPINELLI

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales*

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** Le destinataire de la présente décision peut introduire un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice compétent dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Il peut dans le même délai, présenter un recours administratif, soit gracieux auprès de son auteur, soit hiérarchique auprès du Préfet.

Cette démarche a pour effet de prolonger le délai de recours contentieux, lequel peut alors être introduit dans le délai de deux mois suivant la décision de rejet, expresse ou tacite, du recours administratif présenté. Etant rappelé que le silence gardé pendant deux mois sur un recours administratif vaut décision de rejet.

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.