

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



MAIRIE du ROURET

06650

Téléphone 04 93 77 20 02

Télécopie 04 93 77 31 63

www.lerouret.fr

Dossier n° PC0061122500008

date de dépôt : **23/06/2025** Affichage 27/06/25, n°102

demandeur : **KM IMMOBILIER**,
représentée par **M. Frederic SCALETTA**
pour :

- Démolition totale d'une villa individuelle existante ,
- Construction d'un restaurant McDonald's en R+1

adresse terrain : **70 Route d'Opio**
06 650 Le Rouret

parcelle(s) : **BD-0127**

ARRÊTÉ REFUSANT UN PERMIS DE DEMOLIR ET UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Maire du Rouret,

Vu la demande de permis de construire pour la construction d'un restaurant McDonald's en R+1, présentée le 23/06/2025 par KM IMMOBILIER, représentée par M. Frédéric SCALETTA, demeurant PROMENADE DES FLOTS BLEUS à SAINT-LAURENT DU VAR (06 700) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'un restaurant « Fast-Food » McDonald's sur 3 niveaux (voir notice PC4), avec :
 - En R-1, parking souterrain (24 places automobiles et 3 places deux-roues) avec accès direct au restaurant ;
 - Au RDC, salle de restaurant, espace cuisine, ainsi qu'une terrasse extérieure en périphérie et une piste de drive (6 places de stationnement en bordure de RD 807, 3 places deux-roues et 2 places d'attente drive), ainsi qu'un local poubelles et une aire de jeux ;
 - Au R+1, salle de restaurant ainsi qu'une terrasse extérieure.
- pour une Surface De Plancher (SDP) créée de 560,75 m²;
- sur un terrain, cadastré BD0127 pour 2 704 m², situé 70 route d'Opio à Le Rouret (06 650).

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22/10/2010 relatif à la prévention des risques sismiques,

Vu l'arrêté municipal n°2020-59 en date du 25/05/2020, portant délégation de fonctions et de signature à Mme GENET Christel (3^e adjointe) ;

Vu la modification du délai d'instruction de la demande en date du 10/07/2025, envoyée sur le PUU le 10/07/2025 ;

Vu les pièces modificatives en date du 07/08/2025 et 06/10/2025 ;

Vu le PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé en vigueur (DCM du 19/12/2019) et Modification Simplifiée N°1 (DCM du 26/11/2020), Modification de Droit Commun N°1 (Mdc1 - DCM du 15/06/2023) et modification simplifiée n°2 (DCM du 19/12/2024) ;

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels d'Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé en date du 27/07/2006 ;

Vu l'avis « favorable » du Service d'Incendie et de Secours (SDIS) / Villeneuve en date du 12/09/2025 (annexe I) ;

Vu l'avis « favorable avec prescriptions » de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité en date du 29/07/2025 (annexe II)

Vu l'avis « favorable » de la Direction Générale des Services Départementaux (SDA Littoral Ouest Antibes) en date du 04/07/2025 (annexe III) ;

Vu l'avis « conforme avec prescriptions » de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) - Direction Générale Adjointe Services Cadre de Vie – GEMAPI Eaux pluviales en date du 01/07/2025 (annexe IV) ;

Vu l'avis « favorable avec prescriptions » de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA) - Direction Générale Adjointe Services Cadre de Vie – ENVINET en date du 19/11/2025 (annexe V) ;

Vu l'avis « favorable avec réserves (extension de réseau à prévoir), donné à titre indicatif d'ENEDIS en date du 30/06/2025 (annexe VI) ;

Vu l'avis « favorable » de SUEZ, délégataire de l'Adduction de l'Eau Potable et de l'assainissement, en date du 11/07/2025 (annexe VII).

Vu la motion d'opposition du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2025, votée à l'unanimité, et transmise au contrôle de la légalité des actes le 23/10/2025 ;

Vu la lettre d'intervention volontaire de la Coopérative agricole et de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes en date du 22/10/2025, qui rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU est en totale incompatibilité avec le présent projet.

Considérant que le projet ne respecte pas plusieurs règles du règlement du PLU, ci-après détaillés :

■ Article Ue2 et Ue11 du règlement du PLU qui disposent respectivement que :

- « *Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. En cas de déblais ou de remblais, les talus de plus de 0,50 m de hauteur doivent être tenus par des murs de soutènement appareillés de moellons de pierres sèches, à l'exclusion de tout parement mince de pierres collées* ».
- « *Tout talus créé, de plus de 0,50 m, à l'occasion d'un terrassement en masse ou par apport de remblais, doit être tenu par un mur de soutènement appareillé en pierres de pays, à l'exclusion de tout mur béton, d'agglo enduit, et d'enrochement de type cyclopéen non appareillé. Lesdits murs en pierres sèches ou en enrochement assis régulier et appareillé devront être espacés d'au moins 5 m, afin de former des restanques-jardin de pleine terre.* »

Attendu que sur le plan de masse et le plan en coupe C2 du projet, le talus en limite Sud du projet d'une hauteur variable, importante en certains points (1,40 m au droit de la coupe C2) n'est pas fixé par un mur de soutènement créé en moellons de pierres sèches.

■ Article Ue2 du règlement du PLU qui dispose que « *Les constructions à destination de stationnement qui sont enterrés, ont pour condition expresse que les parties de sous-sols ou niveaux enterrés, situées hors de l'emprise émergeante des bâtiments, soient :* »

- ↳ (...);
- ↳ *dans tous les cas, le niveau fini du sol reconstitué de ces ouvrages ne doit pas se trouver extradossé par rapport au niveau de plancher de l'habitation ou des locaux les plus proches (en règle générale), et les jardinières extradossées posées sur dalles des sous-sols ou niveaux enterrés sont interdites.* ».

Attendu que la jardinière, dessinée au plan masse et sur les vues d'insertion du projet, et installée sur l'entrée du sous-sol du parking en bas de rampe, est extradossée.

■ Article Ue3 du règlement du PLU qui dispose que « *le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié, si les raccordements aux voies existantes ne respectent pas les règles ci-dessous et/ou présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des contraintes fortes sur le site, voire si le calibrage des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation du public desservant plus de 8 logements est insuffisant pour assurer normalement et pacifiquement le croisement des véhicules* ».

Attendu que le projet présenté au plan masse en limite Nord-Ouest du projet n'assure pas la connexion avec les aménagements existants (retour au trottoir existant et retour à la route de la piste cyclable)

■ Article Ue3 du règlement du PLU qui dispose que « *Toute création ou modification d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité, de desserte des services publics et présenter obligatoirement des pans coupés de visibilité de 5 m de longueur formant un angle à 45 ° s'ouvrant largement sur toutes les voies publiques* ».

Attendu que les deux pans coupés projetés de prise d'accès sur la RD, sur le plan de masse du projet, n'ont une visibilité à 45° que sur une longueur de 3,50 m de part et d'autre de l'accès à créer.

■ Article Ue3 du règlement du PLU qui dispose que « *Les rampes d'accès automobiles aux sous-sols ou aux niveaux non habitables affectés au stationnement doivent être les plus discrètes possibles, s'incorporer dans le corps des bâtiments ou faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, façon rue arborée comportant un cheminement piéton utile à relier les espaces entre eux* ».

Attendu que la rampe d'accès automobile qui dessert le sous-sol ne s'incorpore pas dans le corps du bâtiment, ne fait pas l'objet d'une intégration architecturale et paysagère façon rue arborée, et ne comporte pas de cheminement piéton.

■ Article Ue7 du règlement du PLU qui dispose que « *Tout bâtiment, sous condition que le terrain aménagé ne soit pas en surhauteur de plus d'un mètre par rapport aux propriétés voisines, doit s'implanter en retrait minimum de $L = 2/3 de H$ de toutes les limites séparatives (H=Hauteur du terrain aménagé à l'égout du toit / L =Longueur du retrait minimal à observer), avec L minimum 5 m* ».

Attendu que sur le plan de masse, les vues en coupe et les façades du projet :

■ en limite Nord, le terrain naturel de la propriété limitrophe varie entre la cote 344,73 et 345,49 m ; alors que le terrain aménagé pour la création de la piste du drive automobile du projet se situe à une cote TP 347,25 m, soit entre 2,52 et 1,76 m en surhauteur du terrain voisin sur un linéaire d'environ 14 m ; Or, le PLU limite ladite surhauteur à 1m, soit un dépassement de cette règle de 1,52 à 0,76 m sur ledit linéaire.

■ en limite Ouest, le terrain naturel de la propriété limitrophe varie entre la cote 341,81 et 342,68 m ; alors que le terrain aménagé (formant restanque) à l'aplomb de la piste du drive automobile du projet se situe à une cote TP 344,00 m , soit entre 2,19 et 1,32 m en surhauteur du terrain voisin sur un linéaire d'environ 21 m ; Or, le PLU limite ladite surhauteur à 1m, soit un dépassement de cette règle de 1,19 à 0,32 m sur ledit linéaire.

■ en limite Sud, le terrain naturel de la propriété limitrophe peut être estimé à la cote 338,96 m (sachant que le faitage de la construction annexe existante à vocation de garage est à la cote 340,96 m) alors que le terrain aménagé pour la réalisation de la rampe d'accès au sous-sol du projet varie entre la cote TP 347,05 et 344,00 m, soit entre 8,09 et 3,05 m en surhauteur du terrain voisin sur un linéaire d'environ 22 m ; Or, le PLU limite ladite surhauteur à 1m ; soit un dépassement de cette règle de 7,09 à 2,05 m sur ledit linéaire.

■ Article Ue10 du règlement du PLU qui dispose que « *Hauteur des annexes : 2,50 à l'égout* ».

Attendu que le local poubelles a une hauteur de 2,55 m à l'égout et que la structure-jeux a une hauteur d'environ 3,00 m à l'égout.

Par l'ensemble de ces motifs,

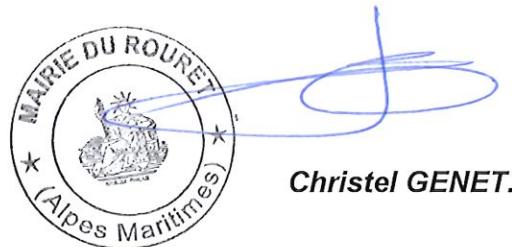
ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est REFUSE.

Le Rouret, le 20 novembre 2025.

*Pour le Maire, et par délégation,
La 3^e maire-adjointe chargée de l'urbanisme, l'aménagement, le foncier et le PLH,*



*La présente décision est transmise au représentant de l'État
dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.*

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le Tribunal Administratif de Nice – 18, avenue des Fleurs – 06 000 Nice d'un recours contentieux (*il peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr*). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).