



N° 22 10 08

Date d'affichage : - 6 OCT. 2022

Permis de Construire Maison  
Individuelle



Décision prise par le maire au nom de la  
commune

Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : Madame DEFRANOUX Mireille Adresse : 13 impasse du Baous 06310 BEAULIEU SUR MER	n° PC 06011 22 S0019 Date de réception : 03/08/2022
Objet : surélévation partielle, création d'une piscine et d'une terrasse, ravalement des façades, modification des ouvertures, création d'un local vitré, déplacement du portail piétons Lieu : 13 Impasse du Baous Cadastre : AC0185	Surface de plancher : 12,53 m <sup>2</sup> Habitation

#### LE MAIRE DE LA COMMUNE : BEAULIEU-SUR-MER

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 le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019 par le Conseil Métropolitain, mis à jour les 31 août 2020 et 4 juin 2021, modifié le 21 octobre 2021 ;  
VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain de la commune de Beaulieu-sur-Mer (approuvé le 10/08/1998) et la situation du terrain en secteur SG ;

VU la localisation du projet dans le périmètre du site inscrit par acte du 20 mars 1973 ;  
VU les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui énoncent que : « Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ;  
VU l'avis favorable avec prescriptions du 31/08/2022 de l'Architecte des Bâtiments de France au titre de la protection du site inscrit (avis simple), qui prescrit d'utiliser pour le fond de façade : la teinte 155 ou 156 du nuancier métropolitain (pas de blanc), pour les menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture) : la teinte soit 16, 17, 18 ou 19 du nuancier métropolitain et pour les ferronneries : la teinte 35 du nuancier métropolitain ;  
CONSIDERANT que le terrain s'inscrit dans une zone résidentielle, composée principalement de constructions traditionnelles formant une unité architecturale. Ainsi, il convient que le projet soit modifié en ce qui concerne les teintes du fond de façade, des menuiseries et des ferronneries (cf. avis de l'Architecte des Bâtiments de France), afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et de s'intégrer harmonieusement dans cette zone résidentielle ;

VU les dispositions de l'article 2.1.3.2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteur UFb4) qui précisent notamment que : « Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires » ;  
CONSIDERANT que ces dispositions ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit une construction, non constitutive d'une annexe, qui s'implante en surélévation sur la limite séparative Nord-ouest, et une terrasse qui s'implante le long de la limite séparative Sud-est, que dès lors ces constructions ne peuvent pas être autorisées ;

VU les dispositions de l'article 2.4 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteur UFb4) qui précisent notamment que : « Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain : - Le pourcentage d'espace verte est augmenté de 5%. (...) Beaulieu-PC 06011 22 S0019





sur-Mer (...): 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. » ;

CONSIDERANT que les dispositions précitées ne sont pas respectées en ce que les espaces verts en pleine terre projetés atteignent 463,31m<sup>2</sup> au lieu des 466,05 m<sup>2</sup> exigés (65% x 717m<sup>2</sup>), que dès lors la superficie de la terrasse devra être réduite afin d'atteindre 466,05 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre ;

VU les dispositions de l'article R.431-4 du code de l'urbanisme qui listent les pièces exigibles au dossier de demande de permis de construire ;

CONSIDERANT que les dispositions précitées ne sont pas respectées en ce que le dossier ne contient notamment pas le tracé du réseau d'eaux usées, l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les pièces à joindre pour le permis de démolir concernant en partie l'annexe, que cependant ces pièces ne sont relatives qu'à la construction réalisée en surélévation qui ne peut, au vu des articles susvisés, être autorisée, que dès lors ces pièces ne sont pas exigibles ;

## ARRETE

### Article 1 :

Le permis est accordé.

### Article 2 :

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

- Respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France : utiliser pour le fond de façade : la teinte 155 ou 156 du nuancier métropolitain, pas de blanc, pour les menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture) : la teinte soit 16, 17, 18 ou 19 du nuancier métropolitain et pour les ferronneries : la teinte 35 du nuancier métropolitain.
- La construction en surélévation située le long de la limite séparative Nord-ouest n'est pas autorisée.
- La terrasse en teck devra s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite séparative Sud-est et être réduite de façon à atteindre 466,05 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre.

### Article 3 :

La contribution suivante est mise à la charge du bénéficiaire :

Les taxes relevant de la compétence des services de l'Etat seront notifiées directement par ceux-ci.

### Article 4 :

La réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation pour les délais et motifs suivants :

Conformément aux dispositions de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme et considérant la situation du terrain en site inscrit, la présente demande de permis ou déclaration préalable vaut déclaration exigée par l'article L.341-1 du code de l'environnement ;

Les travaux ne pourront être entrepris qu'à compter du 03/12/2022.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 08/03/2019

Beaulieu sur mer le - 6 OCT. 2022

Le Maire,  
  


**L'attention du pétitionnaire est attirée sur les observations suivantes :** Roger ROUX

- 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.213-2 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 R.424-18 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 :

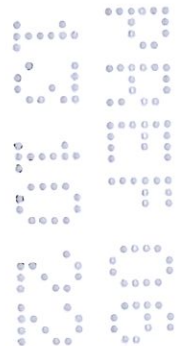
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique 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.

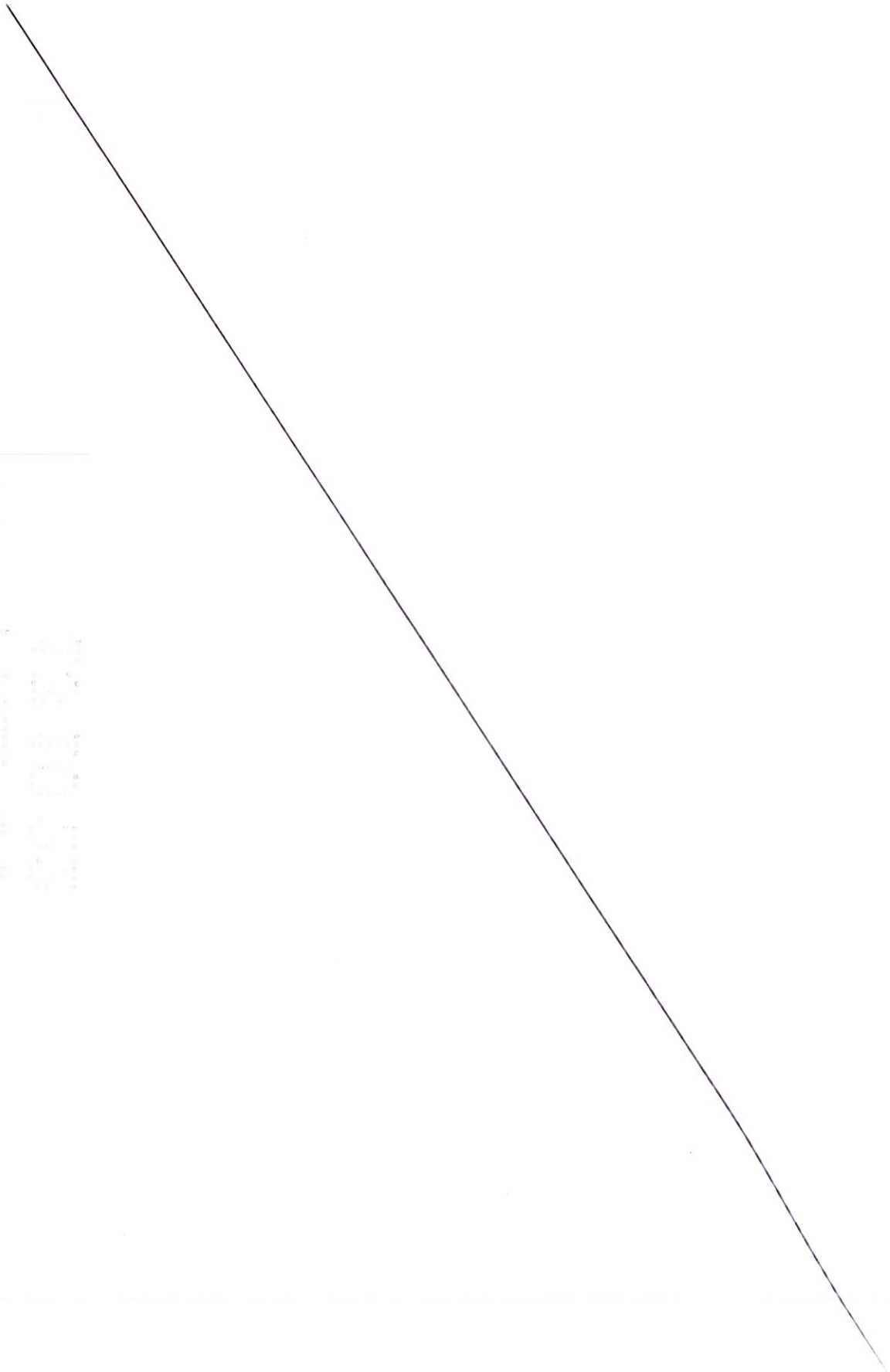
**Avertissement :** Attention, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable, n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- 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.







MAIRIE DE BEAULIEU-SUR-MER  
06310