



N° 22 10 3.4

Commune DE BEAULIEU-SUR-MER

Date d'affichage : 17 OCT. 2022

Refus de Permis de Construire  
Maison Individuelle



Décision prise par le maire au nom de la commune

Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SCP VICTORIOUS Madame Laura FONDA  Adresse : 7 rue de Gabian 98000 Monaco	n° PC 06011 22 S0020  Date de réception : 16/08/2022 Complété le : 10/10/2022
Objet : Rénovation et extension de la villa, modification de la piscine, modifications extérieures  Lieu : Chemin des Serres  Cadastre : AD0144	Surface de plancher : 80,3m <sup>2</sup>  Destination : Habitation

### 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 ;  
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 localisation du terrain en zone bleue SRG ;

VU la localisation du projet dans le périmètre de protection du monument historique inscrit par arrêté du 08/01/2021 ;

VU les dispositions de l'article R.425-1 du code de l'urbanisme qui énoncent notamment que : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, (...) la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du Code du Patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. » ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22/09/2022 émis au titre de la protection des monuments historiques qui précise qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords, mais qu'il peut y être remédié par l'observation de prescriptions particulières (avis conforme) ;

CONSIDERANT dès lors que l'autorisation d'urbanisme n'est délivrée que sous réserve des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France et auxquelles le demandeur doit se conformer ;

VU la localisation du projet dans le périmètre du site inscrit par acte du 20/03/1973 ;

VU les dispositions de l'article R. 424-2 i) qui précisent notamment que : « 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 : (...) i) Lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit » ;

CONSIDERANT que le projet nécessite des démolitions diverses (escaliers côté sud du terrain et côté nord de la maison ainsi que la toiture de la maison) ;

CONSIDERANT dès lors qu'au terme du délai d'instruction, l'absence de décision expresse a pour effet le rejet implicite de la demande ;

VU l'article R. 431-16 j) du code de l'urbanisme qui énonce que « Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre [...] un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique » ;

VU l'article R.172-2 du code de la construction et de l'habitation qui énonce que « Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments sont construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques » ;



CONSIDERANT qu'aucune attestation n'a été jointe au dossier en application de l'article R. 431-16 j) du code de l'urbanisme ;  
CONSIDERANT de ce fait que le dossier méconnaît les dispositions du code de l'urbanisme relatives à la prise en compte de la réglementation thermique ;

VU les dispositions de l'article 1.1.3 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteur Nb) qui précisent 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 (...) ;

VU les dispositions de l'article 1.2.4 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteur Nb) qui précisent notamment que : « Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières (...) – Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation, - Les annexes aux habitations à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 15m<sup>2</sup> (...) ;

CONSIDERANT que ces dispositions ne sont pas respectées en ce que l'objet des travaux consistant en la création de 48,8m<sup>2</sup> de surface de plancher par la fermeture d'une terrasse sous la villa existante et 31,5m<sup>2</sup> de surface de plancher en lieu et place de locaux techniques ne peuvent être considérés ni comme une extension mesurée (limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> comme le définit l'article 46 des dispositions générales du PLUm) ni comme une annexe d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> ;

VU les articles 3.2.1 et 3.2.2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteur Nb) qui précisent respectivement que : « (...) - Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune. » et que « La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet. » ;

VU les avis défavorables du 14/09/2022 de la Métropole Nice côte d'azur – services assainissement et pluvial qui précisent notamment que les éléments présentés ne permettent pas de vérifier les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement de l'hydraulique et du pluvial du projet ;

CONSIDERANT que les dispositions précitées ne peuvent être vérifiées en ce que le dossier ne comprend pas les éléments suffisants permettant de constater les raccordements aux réseaux publics d'assainissement d'eaux usées et pluviales ;

## ARRETE

### Article 1 :

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

Beaulieu sur mer le **17 OCT. 2022**



Le Maire,

Roger RÔUX

### 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.