N° 230322

Date d'affichage : 17 MARS 2023

MAIRIE DE BEAULIEU-SUR-MER 06310 RR

Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la commune

Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SAS HOTEL METROPOLE LE BERLUGAN Monsieur MELOCCO Gaël	**n° PC06011 22 S 0008**
Adresse : 15 Boulevard du Maréchal Leclerc 06310 BEAULIEU-SUR-MER	Date de réception : 29/07/2022 Complété le 18/11/2022
Objet : Ravalement des façades et modification des ouvertures. Réfection des toitures. Création d'une galerie métallique ouverte à la place des balcons existants en façade ouest. Création d'un niveau souterrain. Démolition des toitures	Surface de plancher : 200 m²
Lieu : 19bis Boulevard du Maréchal Leclerc	
Cadastre : AH0087 AH0290 AH0114 AH0115 AH0116 AH0117 AH0118 AH0119 AH0120 AH0124 DPM	Destination : 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 la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;
VU le plan local d'urbanisme métropolitain 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 et modifié le 6 octobre 2022 ;
VU la situation du terrain en zone bleue «S» du Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain et de séisme prescrit le 18 juillet 1985 et approuvé le 10 août 1998 ;
VU l'arrêté du 16 décembre 2003 prescrivant la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs - incendie de forêt ;
VU la situation du terrain en zone de falaises du dossier de porter à connaissance des risques de submersion marine en date du 7/12/2017 ;

CONSIDERANT que les travaux se situent dans une partie du territoire dans laquelle les démolitions sont soumises à permis, et que la demande porte à la fois sur des travaux affectant l'aspect de deux bâtiments, sur l'extension de l'un d'eux, et sur la démolition de leurs toitures ;

VU l'arrêté n°AE-F09322P0303 du 16/11/2022 portant retrait de la décision implicite relative à la demande n°F09322P0303 et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement ;

VU la localisation du projet dans le périmètre de protection du monument historique hors champ de visibilité ;

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

VU l'article R111-27 du Code de l'urbanisme qui énonce que : « Le projet peut être refusé ou 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 08/12/2022 de l'Architecte des Bâtiments de France émis au titre de la protection des sites inscrits qui précise qu'en l'état, le projet est de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit, mais qu'il peut y être remédier par l'observation des prescriptions suivantes :

- Fond de façade : coloris 124 ou 125 du nuancier métropolitain
- Modénatures : coloris 138 ou 7 du nuancier métropolitain
- Menuiseries extérieures (y compris volets roulants éventuels) : coloris 13,14 ou 16 du nuancier métropolitain ;

CONSIDERANT que les teintes choisies pour les façades, modénatures et menuiseries sont de nature à porter atteinte au caractère du site et qu'il y a lieu d'imposer leur modification ;

VU les dispositions de l'article 2.1.3.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (secteur UBj), qui énonce que : « Beaulieu sur mer : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. » ;

CONSIDERANT que ces dispositions ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit la construction d'un auvent destiné à abriter l'escalier d'accès au sous-sol, en façade Ouest, à moins de 5 mètres de la limite séparative Sud, et qu'il y a lieu de l'interdire ;

VU le plan de masse projet complémentaire PC2-2 enregistré le 18/11/2022 délimitant les espaces verts à l'issue des travaux ; et le document d'insertion PC6 enregistré le 29/07/2022 ;

CONSIDERANT que ces documents sont contradictoires en ce que le document d'insertion représente une terrasse au sol dont la superficie dépasse manifestement celle représentée sur le plan de masse et correspondant à une bande de 3 mètres parallèle à la façade Sud ;

CONSIDERANT qu'afin de s'assurer que le projet ne diminue pas la quantité d'espaces verts d epleine terre applicable à la partie de l'unité foncière située dans le secteur UBj, il y a lieu de préciser la délimitation de la terrasse aménagée au sol ;

VU le permis de construire n° PC 06011 14 S0004 accordé le 20 février 2015 à la SAS Hôtel Le Métropole représentée par Monsieur CONNOR Robert en vue du réaménagement et de la rénovation de l'ensemble des bâtiments, l'aménagement des abords, la démolition de murs, de planchers et de toitures, sur un terrain sis 15 boulevard Maréchal Leclerc ;
VU le permis de construire modificatif n° PC 06011 14 S0004 M01 accordé le 10 mai 2016 à la SAS Hôtel Le Métropole représentée par Madame BARRAL Béatrice en vue de la modification de l'assiette foncière, l'agrandissement du parking R-2, la rectification des surfaces des planchers et l'abandon du gazon renforcé ;
VU le permis de construire modificatif n° PC 06011 14 S0004 M02 accordé le 5 juin 2020 à la SAS Hôtel Le Métropole Le Berlugan représentée par Madame BARRAL Béatrice en vue de la modification de l'unité foncière, la création d'un 3ème niveau de stationnement, des modifications et extensions des divers bâtiments, le déplacement de la piscine Ouest et des démolitions diverses ;

CONSIDERANT que les obligations imposées par le PLUM en matière de stationnement sont satisfaites par l'aménagement de trois aires de stationnement au sein du bâtiment à édifier par le permis de construire susvisé ;

ARRETE

Article 1 :

Le permis est accordé.

Article 2 :

Le permis autorise les démolitions indiquées dans la demande.

Article 2 :

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

- Les teintes du bâtiment seront modifiées comme suit :
  - Fond de façade : coloris 124 ou 125 du nuancier métropolitain ;
  - Modénatures : coloris 138 ou 7 du nuancier métropolitain ;
  - Menuiseries extérieures (y compris volets roulants éventuels) : coloris 13,14 ou 16 du nuancier métropolitain.

- La construction de l'auvent en façade Ouest abritant l'escalier d'accès au sous-sol est interdite.

- La terrasse aménagées au sol en pied de façade Sud du bâtiment « Chamberlain » sera réalisés dans les dimensions prévues sur le plan de masse projet 2-2 enregistré le 18/11/2022.

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.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 01-08-2022

Beaulieu sur mer le 17 MARS 2023

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.

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 R424-18 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.