



N° 240216

Date d'affichage : 14 FEV. 2024

## Permis de Construire Maison Individuelle

Décision prise par le maire au nom de la commune



Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SCI SOPHIE Monsieur SCHUIJFF Joost  Adresse : 1443 boulevard Edouard VII 06310 Beaulieu-sur-Mer	<b>n° PC 06011 23 S0008</b>  Date de réception : 10/11/2023 Complété le : 20/12/2023 et le 07/02/2024
Objet : Rénovation et extention d'une villa. Démolition des annexes, de la piscine et d'une partie du dernier étage. Création d'une nouvelle entrée. Aménagement paysager et construction d'une piscine.  Lieu : 635 boulevard Edouard VII  Cadastre : AB0067 AB0169	Surface de plancher : 351,96 m <sup>2</sup> Logement créé : 0  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 la situation du terrain en zone bleue SG « sismique/glisement » du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain approuvé le 10/08/1998 ;

VU le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) 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, modifié le 6 octobre 2022 et le 30 novembre 2023 ;

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

VU l'article R 424-2 i) du code de l'urbanisme qui énonce 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 » (...) notamment « lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit » ;

VU l'article R\*421-28 d) du Code de l'urbanisme qui énonce que : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (...) située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement » ;

VU l'article R425-18i) du code de l'urbanisme qui énonce que « Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France.

CONSIDERANT que le projet présenté se situe dans une zone où le permis de démolir est requis et que la demande porte à la fois sur la démolition et sur la construction ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/11/2023 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, en date du 06/02/2024 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la métropole Nice Côte d'Azur, service Gestion des Eaux Pluviales, en date du 06/02/2024 ;

VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service voirie – subdivision Est Littoral, en date du 05/02/2024 ;

PC 06011 23 S0008



VU l'attestation de desserte en eau potable délivrée le 15/12/2023 par la Régie Eau d'Azur qui précise que la propriété est riveraine du réseau public de distribution d'eau potable et peut être desservie sur le boulevard Edouard VII ;

VU l'avis favorable avec prescription d'ENEDIS, en date du 04/12/2023, qui indique que la puissance électrique est limitée à 36 kVA en triphasé ;

VU les dispositions de l'article 2.2.8 du règlement de la zone UFb4 du PLUm qui énoncent notamment que «Les murs de soutènement ne pourront excéder 3 mètres de hauteur » ;

VU le plan en coupe CC (PCMI.3) du 10/11/2023 qui laisse apparaître un remblai, de la cote 83,72 jusqu'à la cote 84,50, à l'arrière du mur de soutènement situé le long de la voie publique, dont la hauteur existante est déjà supérieure à 3 mètres ;

CONSIDÉRANT que les dispositions susvisées ne sont pas respectées en ce que l'exhaussement, tel qu'il est prévu, aggrave le non-respect de la règle mais qu'il peut y être remédié par l'observation d'une prescription ;

## A R R E T E

### Article 1 :

Le permis de construire est accordé.

### Article 2 :

Le permis autorise les démolitions indiquées dans la demande.

### Article 3 :

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

- Respecter les prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, dont copie de l'avis ci-joint.
- Respecter les prescriptions de la métropole Nice Côte d'Azur, service Gestion des Eaux Pluviales, dont copie de l'avis ci-joint.
- Limiter la puissance électrique à 36 kVA en triphasé, conformément à l'avis d'ENEDIS, annexé.
- Respecter les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France, dont copie de l'avis ci-joint, à savoir :
  - Afin de préserver l'aspect belle-époque de la villa existante qui contribue à la qualité du site inscrit et sur la base de l'étude stratigraphique, les teintes pour le ravalement seront les suivantes :
    - . Fond de façade et modénatures : n° 132 du nuancier métropolitain.
    - . Balustres : n° 138 du nuancier métropolitain.
    - . Menuiseries (huisseries, volets et sous-faces des débords de toiture...) : n° 14 du nuancier métropolitain.
  - Respect strict du volet paysager.
- Le niveau du terrain naturel doit être conservé à la cote 83,72 à l'arrière du mur de soutènement situé le long de la voie publique dont l'arase est à la cote 84,50 ;
- Respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain susvisé, en particulier, le projet devra être adapté à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire.

### 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 vaut déclaration exigée par l'article L.341-1 du code de l'environnement ;

Les travaux ne pourront être entrepris qu'à compter du 11/03/2024.

## Article 5 :


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 : 10.11.2023

Beaulieu sur mer le 14 FEV. 2024

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 :

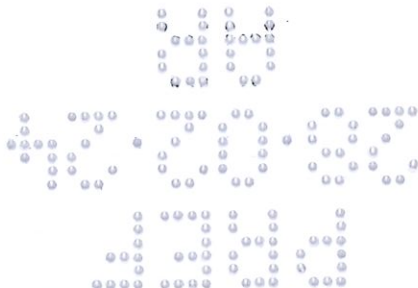
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique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

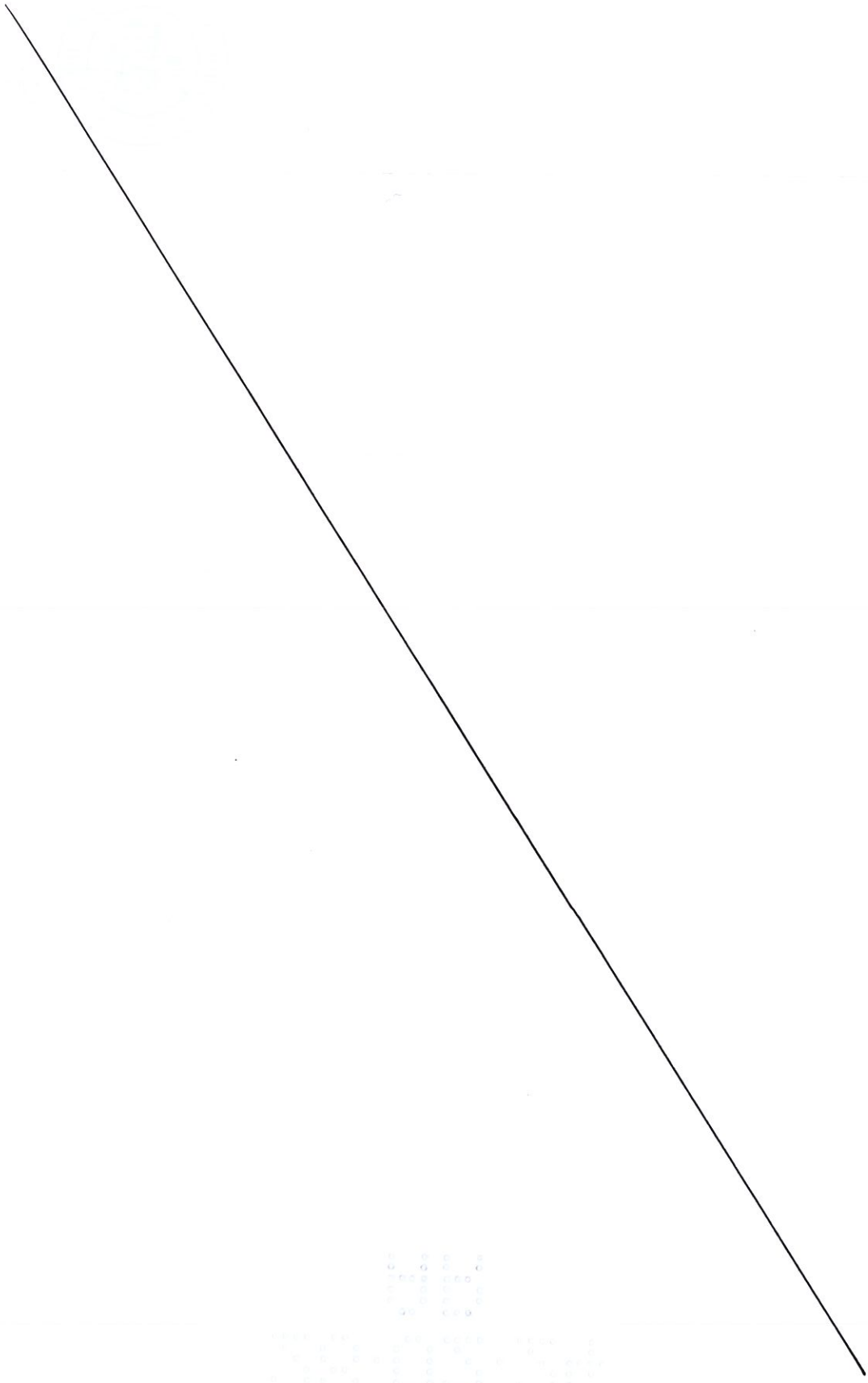
**Conformité :** A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou la décision prise sur la déclaration préalable, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie conformément 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.





MAIRIE DE BEAULIEU-SUR-MER  
06310

**SCI SOPHIE**  
**Monsieur Joost SCHUIFF**  
635, Boulevard Edouard VII  
06310 Beaulieu-sur-Mer

**AVIS DU SERVICE ASSAINISSEMENT**

**Avis n° 1**

**Demande du :** 26 janvier 2024

**Projet :** Démolition de la piscine, des annexes et d'une partie du dernier étage, Extension de la villa et construction d'une nouvelle piscine créant 351,96m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Références cadastrales :** AB 0067, 0169

**EVACUATION DES EAUX USEES DU PROJET : Avis favorable**

Le terrain est-il desservi par le réseau public d'eaux usées ?

OUI  NON

Le terrain est-il desservi par le réseau public d'eaux usées via un réseau privé ?

OUI  NON  NON CONNU

**Prescriptions :**

En l'absence de réseaux publics d'eaux pluviales desservant le terrain, les eaux de vidange de la piscine pourront être évacuées vers le réseau public d'eaux usées par temps sec, et avec un débit limité à 1l/s.

Les eaux de lavage des filtres de la piscine devront être évacuées vers le réseau public d'eaux usées.

**INFORMATIONS IMPORTANTES**

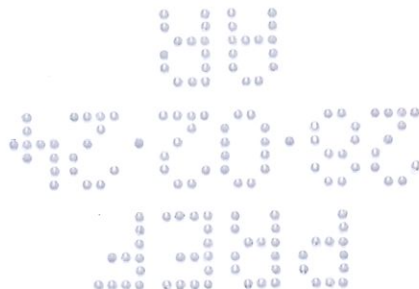
**VOTRE PROJET EST CONCERNE PAR UN RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC D'EAUX USEES :**  
Celui-ci devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur (document disponible sur le site internet : <http://www.eaudazur.com>).

Préalablement à la réalisation des travaux de raccordement au réseau d'eaux usées, et au minimum deux mois avant, le pétitionnaire devra déposer une demande de branchement au service assainissement de la Régie Eau d'Azur. Le formulaire est disponible sur le site internet (<http://www.eaudazur.com>), rubrique assainissement. Vous pouvez également le demander, par mail, à l'adresse suivante : [branchement.assainissement@eaudazur.com](mailto:branchement.assainissement@eaudazur.com).

**PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC) :**

Une participation pour le financement de l'assainissement collectif (article L.1331-1 du code de la santé) est exigible à compter de la date de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires : 34,46 €/m<sup>2</sup> de surface créée de plancher pour l'année 2024. Le montant de cette participation est actualisé chaque année.

Fait à Nice, le **06 FEV. 2024**



**Le Directeur du Patrimoine**

**Olivier Maccagnan**



#### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel communiquées par le demandeur font l'objet d'un traitement dont le responsable est la Régie Eau d'Azur. Ces données à caractère personnel seront conservées pendant la durée nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées. L'accès aux données à caractère personnel est strictement limité aux salariés de la Régie Eau d'Azur habilités à les traiter en raison de leurs fonctions. Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, le demandeur bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de ses données à caractère personnel ou encore de limitation du traitement. Il peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant. Il peut, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer ses droits en contactant le délégué à la protection des données par courriel à l'adresse suivante : [donneespersonnelles@eaudazur.com](mailto:donneespersonnelles@eaudazur.com). En cas de difficulté en lien avec la gestion de ses données à caractère personnel, le Demandeur peut contacter la CNIL : 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS CEDEX 02 – tél : 01 53 73 22 22 ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

**SCI SOPHIE**  
**Monsieur Joost SCHUIFF**  
635, Boulevard Edouard VII  
06310 Beaulieu-sur-Mer

**Avis n° 1**

**Demande du :** 26 janvier 2024

**Projet :** Démolition de la piscine, des annexes et d'une partie du dernier étage, Extension de la villa et construction d'une nouvelle piscine créant 351,96m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Références cadastrales :** AB 0067, 0169

Affaire suivie par : GARBIES Jean-Christophe  
Contact : urbanisme.assainissement@eaudazur.com

**GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET : Avis favorable sous réserve**

**Prescriptions :**

**Rejet sur voirie :**

**Avis favorable sous réserves de l'avis favorable du gestionnaire de voirie:**

Suite à l'étude hydrologique et hydraulique, le pétitionnaire envisage la mise en place d'un bassin de rétention avec rejet sur voirie (Boulevard Edouard VII)

Le pétitionnaire devra s'assurer d'obtenir l'avis du gestionnaire de voirie.

**Prescriptions générales:**

La Métropole préconise prioritairement l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales, il est donc recommandé au pétitionnaire d'étudier et privilégier cette solution avant d'envisager un rejet dans un exutoire public (réseau d'eaux pluviales, voirie...).

Les dispositifs d'écoulement gravitaire des eaux pluviales sont recommandés afin de garantir une bonne évacuation lors de fortes précipitations.

Pour les projets d'une surface imperméabilisée (S.I.) égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, le débit maximum rejeté à l'exutoire sera de 0,003 L/s/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Cette limitation concerne toute surface imperméabilisée nouvellement créée ou augmentée à l'occasion du projet.

La surverse de l'ouvrage devra se faire préférentiellement par épandage diffus sur la parcelle, plutôt que de rejoindre un réseau public ou privé.

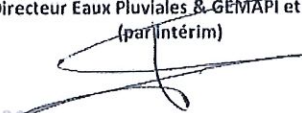
Le pétitionnaire a le choix et la responsabilité de la réalisation des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales vers l'exutoire.

Dans tous les cas, le rejet d'eaux pluviales à réaliser devra être conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement de l'hydraulique et du pluvial de la métropole.

Fait à Nice, le 06/02/2024

Le Directeur Eaux Pluviales & Gemapi et réseaux

Le Directeur Eaux Pluviales & GEMAPI et Réseaux  
(par intérim)



Jean-Marc CAMPEGGIO





Urbanisme Urba concept

Service urbanisme  
Hôtel de ville  
06310 BEAULIEU-SUR-MER

Courriel : caz-accueil-urbanisme@enedis.fr  
Interlocuteur : MAYEUR SYLVAIN

Objet : Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme

TOULON Cedex, le 04/12/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC00601123S0008 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	635, Boulevard Edouard VII 06310 BEAULIEU-SUR-MER
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AB , Parcelles n° 169-67
<u>Nom du demandeur :</u>	SCI SOPHIE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de **36 kVA triphasé**.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension<sup>1</sup> de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**SYLVAIN MAYEUR**

*Votre conseiller*

<sup>1</sup> Au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.

L'avis d'Enedis concernant le PC00601123S0008 pour la puissance de 36 KVA est raccordable à partir du réseau BT issu du poste NEKITA.



Validité de notre avis sous réserve que la solution proposée soit administrativement et techniquement réalisable

**LEGENDE**

<b>Réseau BT aérien</b> - - - - -	<b>Réseau HTA aérien</b> —————
<b>Réseau BT Souterrain</b> - - - - -	<b>Réseau HTA souterrain</b> - - - - -
<b>Extension à créer</b> - - - - -	<b>Point de pénétration du réseau</b> →
<b>Parcelle concernée</b> ■	<b>Servitude / voie privée</b> ■
<b>poste à créer</b> ●	



# MINISTÈRE DE LA CULTURE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



## DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes- Maritimes

Dossier suivi par : LEVANTI Isabelle  
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON  
INDIVIDUELLE

Numéro : PC 006011 23 S0008 U0601  
Adresse du projet : 635 Boulevard Edouard VII 06310  
BEAULIEU-SUR-MER  
Déposé en mairie le : 15/11/2023  
Reçu au service le : 17/11/2023  
Nature des travaux:

Demandeur :  
SCI Sophie SCI SOPHIE représenté(e) par  
Monsieur SCHUIJFF Joost  
128 Rue la Boétie  
  
75008 PARIS  
FRANCE

Ce projet est situé dans le site inscrit listé en annexe. Les articles L.341-10 et R.341-9 du Code de l'environnement, L.451-1, R.421-28, R.425-18 et R.425-30 du Code de l'urbanisme sont donc applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Afin de préserver l'aspect belle-époque de la villa existante qui contribue à la qualité du site inscrit :

Sur la base de l'étude stratigraphique, les teintes pour le ravalement seront les suivantes :

- Fond de façade et modénatures : 132 nuancier métropolitain
- Balustres : 138 nuancier métropolitain
- Menuiseries (huisseries, volets et sous-faces des débords de toiture...) : 14 nuancier métropolitain

Respect strict du volet paysager.





Fait à Nice

Signé électroniquement  
par ETIENNE MARKT  
Le 30/11/2023 à 16:07

**L'Architecte des Bâtiments de France  
Monsieur Etienne MARKT**

**ANNEXE :**

Eglise Anglicane Saint Michael situé à 06011|Beaulieu-sur-Mer.

Site Inscrit de Littoral de Nice à Menton