



Commune DE BEAULIEU-SUR-MER

Refus de Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la commune



N° 240811 Date d'affichage : 13 AOÛT 2024

Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SARL AVENTHEA Loredana MAIOCCO	n° PC 06011 21 S0004 M02
Adresse : 10 Place Vendôme 75001 Paris	Date de réception : 07/03/2024 Complété le : 19/04/2024
Objet : Création d'un espace spa en dessous du terrain naturel, modification des façades, suppression d'une piscine, linéarisation des murs de soutènement, démolitions diverses et du logement gardien	Surface de plancher créée : 436,7m ² portée à 452,5m ² Destination : Habitation
Lieu : 1417 Boulevard Edouard 7	
Cadastre : AB0064 AB0065 AB0066 AB0219	

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 (risque sismique et glissement de terrain) du Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain et de séisme prescrit le 18 juillet 1985 et approuvé le 10 août 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 le permis de construire n° PC 06011 21 S0004 délivré le 17/12/2021 ;

VU l'avis du 30/04/2024 favorable de la Régie Eau d'Azur au titre de l'assainissement des eaux usées du projet ;

VU l'avis favorable du 30/04/2024 de la métropole Nice Côte d'Azur, service assainissement au titre de la gestion des eaux pluviales du projet ;

VU l'avis favorable du 07/05/2024 de la métropole Nice Côte d'Azur, service voirie – subdivision Est Littoral ;

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 des démolitions diverses et de celle du logement du gardien, sur la modification de villas et sur la construction d'annexes ;

VU les dispositions de l'article R.424-2 i) du code de l'urbanisme 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 ; » ;

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 les dispositions de l'article 2.2.1 du règlement sud PLUM, secteur UFB4, qui énonce notamment que : « Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche. » ;

VU la pièce PCM19 « photographies des éléments à démolir » enregistrée le 19/04/2024 qui montre la présence d'une tôle ondulée couvrant la zone de stationnement existante en partie haute de la propriété ;

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/03/2024 qui indique que le projet est situé dans un site inscrit et qu'il peut appeler des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage : « Afin de préserver la qualité du paysage du site inscrit : - Mise en œuvre stricte du volet architectural et paysager. – Le stationnement haut ne doit pas être couvert par une tôle ondulée ou une plaque sous-tuile, mais simplement être ombragé par une pergola végétalisée. » ;

CONSIDERANT qu'en l'état, en prévoyant de couvrir l'ensemble de l'espace de stationnement existant à la cote 109,57 ainsi que l'extension de cet espace, par une couverture en tôle et non par un aménagement léger de type pergola (structure ajourée à claire voie) végétalisée, le projet porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants dont la prédominance des végétaux permet d'occulter les masses bâties minéralisées ;

VU les dispositions de l'article 2.1.1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteur UFB4) qui précisent notamment que : « L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%. » soit 579,8m² maximum autorisé : 2899m² x 20% = 579,8m² ;

VU le plan PCM2.18 « synoptique des surfaces projet » enregistré le 19/04/2024 qui identifie l'emprise au sol des constructions existantes avant travaux, pour un total de 668,43m², soit 23,06%

VU le plan « synoptique des surfaces – emprise au sol » PCM2.21.2 enregistré le 19/04/2024 qui délimite les emprises au sol tel que déclarées par le pétitionnaire, pour un total après travaux de 625,15m², soit 21,56% ;

VU le plan de coupe AA PCM3.3 enregistré le 07/03/2024 qui représente la démolition d'une piscine non constitutive d'emprise au sol (environ 85m²), et la construction à cet emplacement d'un bâtiment créant de l'emprise au sol au sens du PLUM ;

CONSIDERANT que cette emprise au sol n'est pas déclarée sur le plan synoptique ;

VU le plan de masse PCM2.3 enregistré le 19/04/2024 qui prévoit l'extension de l'annexe 2 en direction du Nord-est en vue du stationnement des places numérotées 8 et 9, créant une emprise au sol supplémentaire d'environ 25m² ;

CONSIDERANT que cette emprise au sol n'est pas déclarée sur le plan synoptique ;

VU le plan de masse du PC obtenu 2.2 enregistré le 19/04/2024 qui représente la construction de l'annexe 3 constitutive d'emprise au sol au sens du PLUM pour environ 60m² ;

CONSIDERANT que cette emprise au sol n'est pas déclarée sur le plan synoptique ;

CONSIDERANT que le projet ne respecte pas ces dispositions en ce qu'il a pour effet de porter la surface d'emprise au sol après travaux à environ 625,15m² + 85m² + 25m² + 60m² = 795,15m², soit 27,43% ;

VU les dispositions de l'article R.431-16 Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas : (...) e) L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception telle que définie à l'article R. 122-36 du code de la construction et de l'habitation ; f) Lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert



certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ;
 CONSIDERANT que ces dispositions ne sont pas respectées en ce que ni l'attestation parasismique, ni une attestation PPR mise à jour au vu des modifications apportées au projet ne sont jointes au dossier de la demande ;

A R R E T E

Article 1 :

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

Beaulieu sur mer le 13 AOUT 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.

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.



