



N° 24 10 26
Date d'affichage : 23 OCT. 2024

Refus de prorogation d'un Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la
commune



Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SARL AVENTHEA M. MAIOCCO Loredana Adresse : 10 Place Vendôme 75001 Paris	n° PC 06011 21 S0004 Demande de prorogation : 02/09/2024
Objet : Rénovation complète de 3 villas et de leurs annexes, création d'extensions entre les villas, transformation des toitures, création de balcons, installation de brise-soleils Lieu : 1417 boulevard Edouard 7 Cadastre : AB0064 AB0065 AB0066 AB0219	Surface de plancher : 436,7m ² Logements créés : 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 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, accordé le 17/12/2021 à la SARL AVENTHEA représentée par Monsieur MAIOCCO Loredana ;

VU la demande de prorogation du Permis de Construire susvisé, présentée le 02/09/2024 ;

VU les dispositions de l'article R.424-21 du code de l'urbanisme qui énonce notamment que : « Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, 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 » ;

VU les dispositions de l'article 2.1.2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteur UFb4) qui précisent notamment que : « La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7m. Spécificité(s) locale(s) : - Beaulieu-sur-Mer : - o En outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout. o Aussi, la hauteur frontale maximale est fixée à 7m. » ;

CONSIDERANT que ces dispositions ne sont pas respectées en ce que le projet prévoit la surélévation de la villa « Beaulieu » et que la nouvelle hauteur frontale atteint 8,39 mètres calculé comme suit : 100,11 (cote à l'égout le plus haut du projet) – 91,71 (point le plus bas des façades de la villa « Beaulieu ») = 8,39 ;

CONSIDERANT que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet ont évolué de façon défavorable à son égard ;



ARRETE

Article 1 :

En raison des motifs ci-dessus exposés, la prorogation est refusée.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 02 - 09 - 2024

Beaulieu sur mer le 23 OCT. 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.2131-2 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.