



N° 25 02 4 1

Date d'affichage : 26 FEV. 2025

Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la commune



Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SCP SCPT1 Madame Tatiana ZINGAREVICH	n° PC 06011 24 S0009
Adresse : 5 boulevard de Suède 06310 BEAULIEU-SUR-MER	Date de réception : 30/07/2024 Complété le : 16/09/2024 et le 28/11/2024
Objet : Construction d'une maison individuelle dont le chantier a été arrêté en 2014. Régularisation et démolition des constructions non conformes. Création d'un accès privé et des aires de stationnements.	Surface de plancher créée : 435 m ² Logements créés : 1
Lieu : Chemin des Serres	Destination : Habitation
Cadastre : AD0108 AD0109	

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 SRG « sismique/ravinement/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 le permis de construire n° PC 006 011 09 S0004 accordé le 28/08/2009 à Monsieur MAIFFRET Jean-Yves pour la construction d'une maison individuelle avec piscine et garage ;
VU le permis de construire modificatif n° PC 006 011 09 S0004-1, déposé le 04/12/2009 par Monsieur MAIFFRET Jean-Yves, ayant fait l'objet d'une annulation en cours d'instruction le 29/01/2010 à la demande du pétitionnaire ;
VU le permis de construire modificatif n° PC 006 011 09 S0004-2, déposé le 25/01/2010 par Monsieur MAIFFRET Jean-Yves, ayant fait l'objet d'une annulation en cours d'instruction le 13/04/2010 à la demande du pétitionnaire ;
VU la demande de transfert n° PC 006 011 09 S0004 03 accordée à la SCP T1 par arrêté du 14/06/2012 ;
VU le permis de construire modificatif n° PC 006 011 09 S0004 M04, déposé le 27/03/2013 par la SCP T1, ayant fait l'objet d'une annulation en cours d'instruction le 26/08/2013 à la demande du pétitionnaire ;
VU le permis de construire modificatif n° PC 006 011 09 S0004 M05, déposé le 18/07/2013, accordé le 05/11/2013 à la SCP T1 pour la modification de façades et des abords, la création d'un garage en sous-sol et la suppression d'un garage en rez-de-chaussée, la modification des parkings aériens ;
VU le permis de construire modificatif n° PC 006 011 09 S0004 M06, déposé le 23/12/2014, accordé le 02/04/2015 à la SCPT1 pour la modification des façades, la transformation d'un garage en surface de plancher et terrasse couverte (79 m²), la création de deux escaliers extérieurs et d'une pergola ;
VU l'état des lieux réalisé par un géomètre-expert, annexé à la demande le (PM 02.1)
VU les plans de masse joints au dossier (PCMI A1, PCMI2.2.3) faisant apparaître les démolitions des volumes d'installation de chantier réalisés dans le cadre du permis de construire susvisé, la démolition de jardinière, de la rampe bétonnée, de murs de soutènement et partiellement de l'escalier et terrasse au RDJ, des toitures afin de régulariser les hauteurs à l'égout ;



VU la localisation du projet dans le périmètre de protection d'un monument historique et au sein du site inscrit par acte du 20 mars 1973 ;

CONSIDÉRANT 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 de parties de la construction irrégulièrement édifiée et sur la régularisation de la villa ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article R424-2 i : « 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 : lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ; (...) » ;

VU l'accord de l'architecte des bâtiments de France en date du 22/08/2024 ;

VU l'article 1.1.3 du règlement de la zone Nb du PLUm qui énonce 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 » ;

CONSIDÉRANT que les dispositions susvisées ne sont pas respectées en ce que l'agrandissement du volume extérieur à l'étage de la façade Est augmente l'emprise au sol du projet au-delà de ce qui a été précédemment autorisé, et qu'en conséquence le projet aggrave le non-respect de la règle mais qu'il peut y être remédié par l'observation d'une prescription ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, en date du 26/12/2024 ;

VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service Gestion des Eaux Pluviales, en date du 26/12/2024 ;

VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service voirie – subdivision Est Littoral, en date du 30/08/2024 ;

VU l'attestation de desserte en eau potable délivrée le 09/08/2024 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 la parcelle AD 109 ;

VU l'avis favorable avec prescription d'ENEDIS, en date du 16/08/2024, qui indique que la puissance électrique est limitée à 36 kVA en monophasé ;

A R R E T E

Article 1 :

Le permis de construire est accordé.

Article 2 :

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

- Limiter la puissance électrique à 36 kVA en monophasé, conformément à l'avis d'ENEDIS, annexé;
- Respecter les prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, dont copie de l'avis ci-joint.
- Réduire le volume extérieur de l'étage de la façade Est conformément aux autorisations délivrées susvisées et notamment le permis de construire modificatif n° PC 006 011 09 S0004 M06, accordé le 02/04/2015

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 : 30_07_2024

Beaulieu sur mer le 26 FEV. 2025

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.
- Prendre contact avec la régie Eau d'Azur avant l'exécution des travaux afin de procéder aux mesures adaptées à la présence d'une conduite du réseau public de distribution d'eau potable sur la parcelle.



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.

