



Dossier n°PC00601121S0011M04

Date de réception : 07/05/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 13/05/2025

Demandeur : **SCCV EMERIGE BEAULIEU LA PLACE**
représentée par Monsieur EBEL Alexandre

Pour : **Modification des façades.**

Réduction du nombre de logements : 9.

Suppression de l'ascenseur pour voiture et création d'une rampe de circulation dans le parking.

Création de deux petites terrasses en toiture.

Nouvelle répartition des surfaces entre le commerce et les bureaux.

Commune de BEAULIEU-SUR-MER Diminution de la surface de plancher totale : 1265,01 m².

Adresse terrain: 5 rue Aristide Briand Cadastre: AH 0011



**Arrêté de Permis de Construire Modificatif avec prescriptions
pris par le Maire au nom de la Commune**

n° : **25 06 10** Date d'affichage : **- 5 JUIN 2025**

Le Maire de BEAULIEU-SUR-MER,

VU la demande de permis de construire modificatif déposée le 07/05/2025 par la SCCV EMERIGE BEAULIEU LA PLACE, représentée par Monsieur EBEL Alexandre demeurant au 81 avenue Simone Veil à Nice (06200) ;

VU l'arrêté du permis initial n°PC00601121S0011, délivré 15/12/2022 à la SARL BS INVEST COTE D'AZUR, représentée par Monsieur SETITI Belgacem, en vue de la démolition d'une villa et la construction d'un immeuble de logements avec commerce, sur un terrain sis 5 rue Aristide Briand ;

VU l'arrêté du permis de construire modificatif n° PC00601121S0011M01, délivré le 28/11/2023 à la SARL BS INVEST COTE D'AZUR, représentée par Monsieur SETITI Belgacem, en vue de l'ajout d'un niveau de sous-sol et la suppression de 5 logements pour la création de bureaux ;

VU l'arrêté de transfert n° PC00601121S0011T02, délivré le 29/11/2024 à la SCCV EMERIGE BEAULIEU LA PLACE, représentée par Monsieur EBEL Alexandre, demeurant 81 avenue Simone Veil à Nice (06200) ;

VU l'objet de la demande rappelé dans le cadre ci-dessus:

- pour : Modification des façades.
Réduction du nombre de logements : 9.
Suppression de l'ascenseur pour voiture et création d'une rampe de circulation dans le parking.
Création de deux petites terrasses en toiture.
Nouvelle répartition des surfaces entre le commerce et les bureaux.
Diminution de la surface de plancher totale : 1265,01 m².

- sur un terrain situé 5 rue Aristide Briand, à BEAULIEU-SUR-MER (06310) ;
- cadastré AH 0011 ;

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 sismique 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 de protection de monuments historiques et au sein du site inscrit du littoral de Nice à Menton par acte du 20 mars 1973 ;

VU les dispositions de l'article R.425-1 du code de l'urbanisme qui énonce que : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. » ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15/05/2025, émis au titre de la protection des monuments historiques qui précise qu'en l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords, mais qu'il peut y être remédié par l'observation des prescriptions suivantes :

- Pas d'allège opaque sur les baies cintrées du RDC sur la façade nord (sur la place). Si le vitrage doit être occulté, privilégier l'usage de vitrophanie. Rester sur le dessin de ces baies comme au dernier PC accordé.

CONSIDÉRANT dès lors que l'autorisation d'urbanisme n'est délivrée que sous réserve des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France et auxquelles le demandeur doit se conformer ;

ARRETE

Article 1 :

Le permis de construire modificatif est accordé, sous réserve du respect des prescriptions suivantes.

Article 2 :

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

Respecter les prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France, à savoir :

Pas d'allège opaque sur les baies cintrées du RDC sur la façade nord (sur la place). Si le vitrage doit être occulté, privilégier l'usage de vitrophanie. Rester sur le dessin de ces baies comme au dernier PC accordé.

Article 3 :

Les prescriptions émises dans les arrêtés des 15/12/2022 et 28/11/2023 demeurent applicables

Fait à BEAULIEU-SUR-MER, le - 5 JUIN 2025

Retour
Préfecture des Alpes-Maritimes
le 05 JUIN 2025



Le Maire,

Roger ROUX

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 les cas suivants :

- o La décision de non-opposition à une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.
- o Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.

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 :

- o 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.
- o Saisir le Préfet chargé du contrôle de légalité.
- o 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 R.424-18 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s).

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 ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être prorogée pour une année, et ce à deux reprises, si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas 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 de la décision prise sur la déclaration préalable doit avoir, avant de commencer les travaux :

- o adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier ;
- o 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*11). 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 :

- o 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 (ou les) bénéficiaires du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- o dans le délai de trois mois après la date du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Droits des tiers:

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Assurance:

Il est rappelé au bénéficiaire l'obligation de souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances si les travaux portent sur des constructions.

