

Commune de BEAULIEU-SUR-MER

Dossier n°PC00601125S0003

Date de réception : 12/02/2025

Complété le : 23/04/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 13/02/2025

Demandeur : Monsieur AL HALBOOSI Ahmed

Pour :

- Extension en surélévation de la villa en R+1 sur l'emprise de l'existant.
- Modification de la taille et de l'emplacement de la piscine.
- Aménagement des espaces verts.
- Démolition des toitures et agrandissement de l'entrée et du patio.

Adresse terrain: 8 chemin des Serres

Cadastré : AE 01

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

n° 25 06 2 4

Date d'affichage : 12 JUIN 2025

Le Maire de BEAULIEU-SUR-MER,

VU la demande de permis de construire déposée le 12/02/2025 par Monsieur AL HALBOOSI Ahmed, demeurant au 8 chemin des Serres à BEAULIEU-SUR-MER (06310),

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

- pour :
 - L'extension en surélévation de la villa en R+1 sur l'emprise de l'existant
 - La modification de la taille et de l'emplacement de la piscine
 - L'aménagement des espaces verts
 - La démolition des toitures et l'agrandissement de l'entrée et du patio.
- sur un terrain situé 8 chemin des Serres à BEAULIEU-SUR-MER (06310), cadastré AE 01

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 la localisation du projet dans le périmètre de protection d'un monument historique et au sein du site inscrit du littoral de Nice à Menton par acte du 20 mars 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,

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 et sur la construction,

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15/05/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, en date du 11/03/2025,

VU l'avis de la Métropole Nice Côte d'Azur, service Gestion des Eaux Pluviales, en date du 06/03/2025.

ARRETE

Article 1 :

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

Article 2 :

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

- 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 12/06/2025.
- Respecter les prescriptions de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, dont copie de l'avis ci-joint.

Fait à BEAULIEU-SUR-MER, le 12 JUIN 2025

Le Maire,

Retour
Préfecture des Alpes-Maritimes
le 12 JUIN 2025



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 :

- La décision de non-opposition à une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.
- 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 :

- 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 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 R424-10 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 :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier ;
- 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 :

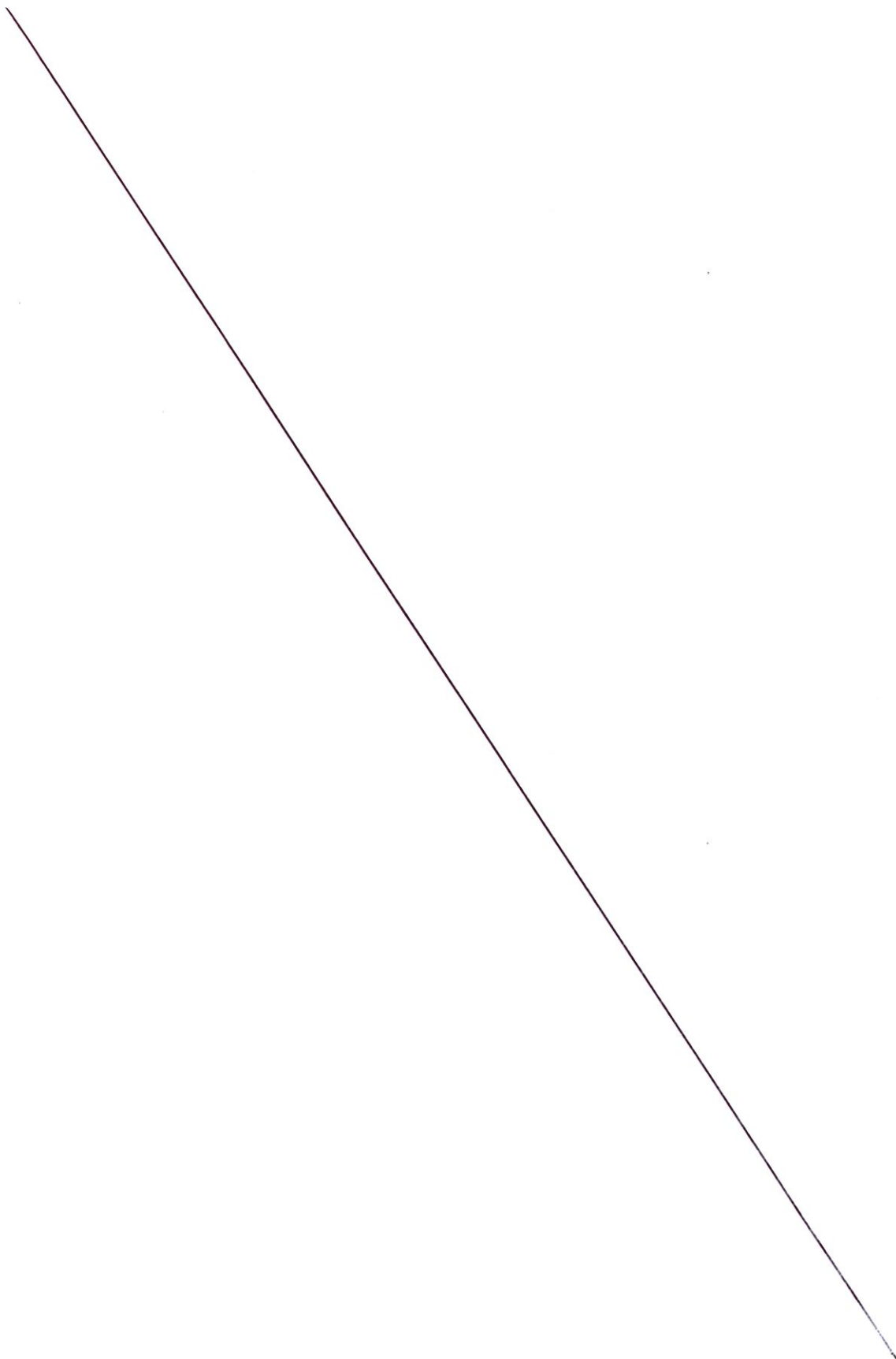
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- 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.



Monsieur Ahmed AL HALBOOSI
8, chemin des Serres
06310 Beaulieu-sur-Mer

AVIS DU SERVICE ASSAINISSEMENT

Avis n° 1

Demande du : 17 février 2025

Projet : Extension par surélévation de la villa en R+1 et modification de l'emplacement et la taille de la piscine créant 181m² de surface de plancher

Références cadastrales : AE 0001

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

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 : 35,79 €/m² de surface créée de plancher pour l'année 2025. Le montant de cette participation est actualisé chaque année.

Fait à Nice, le 11/03/2025

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. 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).