

AR Prefecture

006-210600110-20250827-2508_42-AR
Reçu le 27/08/2025



COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER

**ARRÊTÉ D'OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
PRIS AU NOM DE LA COMMUNE**

N° : 25 08 42

DATE D’AFFICHAGE : 27 AOUT 2025

LE MAIRE DE BEAULIEU SUR MER,

VU la Déclaration Préalable présentée le 18/06/2025 par la SCI « VILLA K SUR MER » représentée par KLINKERT Stephen, domiciliée 875 Bd Edouard VII à Beaulieu-sur-Mer 06310, enregistrée à la mairie sous le numéro **DP00601121S0027M01** et consistant en la régularisation des modifications apportées aux travaux réalisés en vertu de la DP initiale : toiture, façades, parking, clôture et espaces extérieurs, sur un terrain sis 903 BOULEVARD EDOUARD 7, parcelles AA-0007, AA-0108,

VU le dossier de la demande,

VU la demande de pièces complémentaires en date du 03/07/2025,

VU les pièces complémentaires reçues le 07/07/2025,
VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code de l'environnement,

VU le Code du patrimoine,

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 le 25/10/2019 par délibération du Conseil Métropolitain. PLUM mis à jour le 31/08/2020, 04/06/2021, 24/09/2021, 18/07/2022 et 13/10/2023. PLUM modifié le 21/10/2021 (MS1), le 06/10/2022 (MDC1), le 30/11/2023 (MS2), et le 11/07/2025 (MS3),

VU le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain et de séisme prescrit le 18 juillet 1985 et approuvé le 10 août 1998,

VU l'arrêté du 20 mars 1973 classant la totalité de la commune de Beaulieu-sur-Mer en site naturel inscrit,

VU l'avis défavorable émis par l'Architecte des Bâtiments de France au titre des articles R.425-30 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme au titre du site inscrit le 10/07/2025,

Considérant qu'au regard des nombreuses modifications apportées au projet initial, les pièces graphiques sont relativement confuses,

Considérant, de ce fait, que le dossier présenté ne permet pas une bonne compréhension de l'impact des interventions réalisées dans le paysage du site inscrit,

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France relève que « la minéralisation de la parcelle paraît excessive » et que « le bilan des espaces verts de pleine terre est fait selon une analyse purement



comptable » avec des terrasses et jardinières comptabilisés dans ce bilan, alors que « l'un des points forts de la DP Initiale était la déminéralisation autour du pin situé au nord-est »,
 006-210600110-20250827-2508_42-AR
 Reçu le 27/08/2025

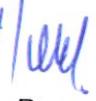
comptable » avec des terrasses et jardinières comptabilisés dans ce bilan, alors que « l'un des points forts de la DP Initiale était la déminéralisation autour du pin situé au nord-est »,

ARRÊTE

Il est fait opposition à la déclaration préalable.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 19/06/2025

Beaulieu-sur-mer, le 27 AOUT 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. **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.42417 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.