



Commune de BEAULIEU-SUR-MER

Dossier n°PC00601115S0001M05

Date de réception : 15/09/2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 15/09/2025

Demandeurs : **Monsieur LAURENT Jean-Jacques et Madame PICHUEQUE Sendrine**

Pour : **Installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture et modifications diverses de l'aspect extérieur et des abords**

Adresse terrain : 1 rue Jean Bracco

Cadastré: AC 0124



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

n° 25 10 3 7

Date d'affichage : 17 OCT. 2025

Le Maire de BEAULIEU-SUR-MER,

VU la demande de permis de construire modificatif déposée le 15/09/2025 par Monsieur LAURENT Jean-Jacques, demeurant 68 Promenade de Cayola, Château d'Olonne - LES SABLES D'OLONNE (85100),

VU le permis de construire n° PC 06011.15.S0001, accordé le 27/07/2015 à la SCI NOUVELLE ARCADIE CIRA, représentée par Monsieur MATVEEV Alexey, pour la construction d'une maison individuelle et d'une piscine et la démolition de la villa et de la piscine existantes,

VU la demande de transfert total du permis de construire accordée le 27/06/2023 à la SCI CIRA, représentée par Monsieur MATVEEV Kirill et Madame MONCILOVIC Vladica,

VU le permis de construire modificatif n° PC 06011.15.S0001 M01, accordé le 29/08/2023 à la SCI CIRA pour l'aménagement et l'agrandissement du niveau R-1, l'ajout d'un stationnement, la modification de la rampe d'accès vers le R-1, la modification de l'aspect des façades, du toit-terrasse, des abords et des aménagements paysagers,

VU la demande de transfert total du permis de construire accordée le 10/11/2023 à Monsieur LAURENT Jean-Jacques et Madame PICHUEQUE Sendrine,

VU le permis de construire modificatif n° PC 06011.15S0001 M04, accordé le 31/07/2024 à Monsieur LAURENT Jean-Jacques et Madame PICHUEQUE Sendrine pour :

- Création d'une cour anglaise.
- Modification de l'aspect des façades et du dessin de la rampe.
- Remplacement de la terrasse plantée par une terrasse carrelée.
- Pose d'une pergola.
- Création d'un portillon avec escalier et cheminement piétonnier.
- Création de surface de plancher niveaux R+1 et étage.
- Nouveau dessin des pergolas.
- Agrandissement de la terrasse.

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

- installation de panneaux photovoltaïques en toiture
- modifications diverses de l'aspect extérieur et des abords : création d'une jardinière en façade sud, pose d'une pergola sur la terrasse située à l'angle sud-est de la villa (emprise au sol inchangée), modification des espaces verts et de la forme de la piscine, réduction des dimensions de la pergola et modification de l'escalier d'accès au jardin situés au nord-est de la villa, modification de l'aspect des façades, modification du raccordement des eaux pluviales.
- pour une surface de plancher inchangée,
- destination : habitation
- sur un terrain situé 1 rue Jean Bracco à BEAULIEU-SUR-MER (06310),
- cadastré AC 0124,



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 les 6 octobre 2022, 30 novembre 2023 et 11 juillet 2025,

VU les dispositions de l'article 2.2 du règlement de la zone UFb7 du PLUm relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

VU la localisation du projet dans le périmètre du site inscrit par arrêté ministériel du 20/03/1973.

VU l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/09/2025,

CONSIDÉRANT qu'afin que le projet ne porte pas atteinte au site inscrit et s'intègre parfaitement dans l'environnement bâti, il convient que :

- La pose de panneaux solaires soit réalisée selon des rectangles parfaits (pas de redent) participant à la composition de la 5ème façade. Ces panneaux ne doivent pas être ressentis comme des éléments techniques dont la disposition est contrainte par des sorties de ventilation ou autres équipements de toiture.
- La réalisation du réseau de gestion des eaux pluviales ne doit pas mettre en péril les plantations existantes.

VU l'avis favorable avec préconisations de la métropole Nice Côte d'Azur, service gestion des eaux pluviales, en date du 19/09/2025,

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 :

- Poser les panneaux solaires selon des rectangles parfaits (pas de redent) participant à la composition de la 5ème façade. Ces panneaux ne doivent pas être ressentis comme des éléments techniques dont la disposition est contrainte par des sorties de ventilation ou autres équipements de toiture.
- La réalisation du réseau de gestion des eaux pluviales ne doit pas mettre en péril les plantations existantes.

Article 3 :

Les prescriptions émises dans les arrêtés du 27/07/2015, 29/08/2023 et 31/07/2024 demeurent applicables.

Fait à BEAULIEU-SUR-MER, le 17 OCT. 2025



Le Maire,

Roger ROUX



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 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 :

- 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.

