

AR Prefecture

006-210600110-20260116-2601_24-AR
Reçu le 16/01/2026



COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER

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

N° : 26 0 1 2 4 DATE D’AFFICHAGE : 16 JAN. 2026

LE MAIRE DE BEAULIEU SUR MER,

VU la Déclaration Préalable présentée le 15/12/2025 par Monsieur PIGRENET Jean-Edouard demeurant 73 avenue Ledru Rollin à PARIS 75012, enregistrée à la mairie sous le numéro **DP0060112500031** et consistant en :

- rénovation d'une « chambre de bonne » au dernier étage,
- création d'une verrière de 16m² en toiture la toiture,
- agrandissement d'une ouverture en façade arrière,

sur un terrain sis 8 avenue des Anglais, parcelles AC-0013, AC-0012,

VU le dossier de la demande,

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, 13/10/2023 et le 10/09/2025. 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'arrêté du 4 février 2022 intégrant l'ancien hôtel Bristol à la liste des monuments historiques inscrits de la commune,

VU l'arrêté du 3 juillet 2020 intégrant l'église Saint Mickael's Church à la liste des monuments historiques inscrits de la commune,

VU l'avis défavorable émis par l'Architecte des Bâtiments de France le 19/12/2025,

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions du Plan Local d'Urbanisme métropolitain susvisé, en ce que :

- L'article 2.2.4 du chapitre 2 de la zone UCd relatif aux toitures indique que : « les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti »,
- L'article 2.2.5 relatif aux menuiseries précise qu'il convient d'éviter « la multiplication d'ouvertures de tailles différentes »,

Considérant que le projet est situé dans le paysage urbain du site inscrit dont il convient de préserver la qualité,

Considérant que la typologie du bâti support est de style Belle Epoque et qu'il convient d'en préserver les dispositions d'origine,



RR
Considérant l'avis défavorable précité de l'Architecte des Bâtiments de France dans lequel il s'oppose aux « modifications conséquentes que générerait l'installation d'une grande verrière en toiture : perte de la matérialité de sa couverture et banalisation de sa présentation due à la perception en vue lointaine d'un grand panneau () en toiture () »

006-210600100202601.10-2601_24-AR

Reçu le 16/01/2026

Par ces motifs,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La verrière en toiture n'est pas autorisée.

ARTICLE 2 : L'agrandissement de la fenêtre côté cour est autorisé sous réserve de s'inscrire dans le contexte de la composition globale de la façade de l'immeuble.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 15/12/2025

Beaulieu-sur-mer, le 16 JAN. 2026



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.

Délais et voies de recours :

A compter de la notification de la décision, en cas de décision faisant grief, il est possible :

- dans le délai d'un mois, de saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux.
- dans le délai de deux mois, de saisir le Préfet chargé du contrôle de légalité ou le Tribunal Administratif de Nice d'un recours contentieux.

Attention : La décision prise sur la déclaration préalable n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai d'un mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers dans le cadre d'un recours gracieux. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le ou les bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers dans le cadre d'un recours contentieux ; dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le ou les bénéficiaires 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 retirer le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable en cas d'illégalité. Elle est tenue d'en informer préalablement leur bénéficiaire et de leur permettre de répondre à ses observations.

Droits des tiers:

A présente 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, et non 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.

Durée de validité de la décision prise sur la déclaration préalable : Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme, la décision prise sur la déclaration préalable est périmée 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. La décision prise sur la déclaration préalable peut être prorogée 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 adressée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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.

Affichage : Le bénéficiaire de la déclaration préalable doit, 2 mois avant le commencement de travaux et pendant toute la durée du chantier, installer sur le terrain, un panneau visible depuis l'espace public, décrivant le projet conformément aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'urbanisme.

Achèvement et conformité : Au terme des travaux, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux est adressée à la mairie conformément aux articles L.462-1, R.462-1 et R.462-2 du code de l'urbanisme. 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.

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.