MAIRIE DE BEAULIEU-SUR-MER 06310

Commune de BEAULIEU-SUR-MER

Dossier n°PC00601125S0005

Date de réception : **31/10/2025**
complété les : 06/01/2026 et 11/02/2026
Date d'affichage de l'avis de dépôt : 06/11/2025

Demandeur : **SEP O.C.D.L. - HFGI - LO.CO.SA (Giboire)**
représentée par Monsieur RANC Philippe
Pour : **Création d'un bâtiment collectif de 14 logements**
Démolition d'un bâtiment en R+1 et ses abords
Adresse terrain: **12-14 rue Gauthier Vignal**
Cadastré: **AH 0046**

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

N° 260239

Date d'affichage : 26 FEV. 2026

Le Maire de BEAULIEU-SUR-MER,

VU la demande de permis de construire déposée le 31/10/2025 par la SEP O.C.D.L. HFGI - LO.CO.SA (Giboire), représentée par Monsieur RANC Philippe, demeurant 14 rue de Plélo à Rennes (35000) ;

VU l'objet de la demande rappelé dans le cadre ci-dessus :
- pour création d'un bâtiment collectif de 14 logements – démolition d'une construction existante
- pour une surface de plancher de 498,91 m²
- destination : habitation
- sur un terrain situé 12-14 rue Gauthier Vignal à BEAULIEU-SUR-MER (06310),
- cadastré AH 0046 ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L111-24, L152-6 ;

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 l'arrêté préfectoral n° 2023-1127, en date du 15/12/2023, prononçant la carence définie par l'article L.302.9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de BEAULIEU-SUR-MER ;

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, mis à jour le 10 septembre 2025 ;

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 l'accord de l'architecte des bâtiments de France en date du 09/01/2026 ;

VU l'avis favorable de la Régie Eau d'Azur relatif à la gestion des eaux usées, en date du 20/01/2026 ;
VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service gestion des eaux pluviales, en date du 19/01/2026 ;
VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service voirie – subdivision Est Littoral, en date du 28/11/2025 ;
VU l'attestation de desserte en eau potable délivrée le 04/11/2025 par la Régie Eau d'Azur qui précise que la propriété est riveraine du réseau public de distribution d'eau potable et peut être desservie sur la rue Gauthier Vignal ;
VU l'avis d'ENEDIS en date du 12/11/2025 ;

VU l'article 2.5 du règlement de la zone UCd du PLUm et l'article 15.1 des dispositions générales desquels il ressort qu'il est exigé une place de stationnement par logement social, soit 14 places pour un projet de 14 logements sociaux ;

VU les dispositions de l'article L152-6-4° du code de l'urbanisme qui énoncent que : « En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut (...) déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 800 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité » ;

CONSIDÉRANT que le bâtiment objet de la demande est situé à environ 200 mètres de la gare ferroviaire de Beaulieu-sur-Mer, via la rue Marius MAIFFRET, que le terrain est localisé en centre urbain dense de la commune qui bénéficie d'une desserte importante par les moyens de transports collectifs (trains, bus) et d'une proximité piétonne avec l'ensemble des services et commerces ;

CONSIDERANT que la plupart des voies environnantes disposent de stationnement sur voirie ;

CONSIDERANT que le projet, de taille modeste, ne comporte que 14 logements ;

CONSIDÉRANT que la qualité de la desserte du terrain permet de ne pas exiger la réalisation d'une aire de stationnement par logement ;

CONSIDÉRANT que le terrain ne dispose pas de places de stationnement affectés aux besoins des bâtiments existants sur l'unité foncière et que la taille restreinte de la parcelle (457 m²) ne permet pas d'en créer de nouvelles ;

ARRETE

Article 1 :
Le permis de construire est accordé.

Article 2 :
Le permis autorise les démolitions indiquées dans la demande.

Article 3 :
Il est accordé une dérogation à l'article 15.1 des dispositions générales du PLUm : aucune place de stationnement n'est exigée pour le projet.

Article 4 :
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 28/02/2026.

BEAULIEU-SUR-MER, le 26 FEV. 2026

Retour
Préfecture des Alpes-Maritimes
le 26 FEV. 2026

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 :
- 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.
- En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, les démolitions ne peuvent être exécutées qu'à compter d'un délai de quinze jours suivant la notification de la décision au demandeur et sa transmission au préfet.

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. Attention : 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.
  - 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 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.

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 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 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 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 du permis ou de la

RR

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 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:

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.