



Commune de BEAULIEU-SUR-MER

Dossier n°PC00601125S0006

Date de réception : 15/12/2025

complété le : 07/01/2026

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 15/12/2025



Demandeur : SCI BELLA VISTA SUR MER
représentée par Monsieur DE JAEGER Geert
Pour : Création d'un garage enterré.
Démolition et modification de l'implantation de la piscine et des ses abords.
Aménagement du garage actuel en habitation.
Augmentation des espaces verts de pleine terre.
Adresse terrain : 1572 boulevard Edouard VII
Cadastré : AB 0038

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

N° 260402

Date d'affichage : - 1 AVR. 2026

Le Maire de BEAULIEU-SUR-MER,

VU la demande de permis de construire déposée le 15/12/2025 par la SCI BELLA VISTA SUR MER, représentée par Monsieur DE JAEGER Geert, demeurant 1572 boulevard Edouard VII à Beaulieu-sur-Mer (06310) ;

VU l'objet de la demande rappelé dans le cadre ci-dessus :
pour la création d'un garage enterré, la démolition et la modification de l'implantation de la piscine et de ses abords, l'aménagement du garage actuel en habitation et l'augmentation des espaces verts de pleine terre.

- pour une surface de plancher créée de 30 m²
- destination : habitation
- sur un terrain situé 1572 boulevard Edouard VII
- cadastré AB 0038 ;

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 SG «sismique/glissement» 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, mis à jour le 10 septembre 2025 ;

VU l'avis réputé favorable de GRT Gaz, consulté le 18/12/2025 ;

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 ;



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 le déplacement de la piscine, et l'aménagement de ses abords ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article R. 424-2 i) du code de l'urbanisme, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet ;

VU les dispositions de l'article R. 425-18 du code de l'urbanisme qui énoncent 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 ».

VU l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/03/2026 qui précise qu'en l'état le projet est de nature à altérer la qualité du site pour les raisons suivantes :

- La création d'un garage de 4 places et d'une piscine viennent fortement impacter le jardin de cette villa qui participe à la qualité du paysage du site inscrit.
- Les parties « déminéralisées » pour équilibrer le bilan des espaces verts de pleine terre n'apportent rien en terme de paysage.

CONSIDÉRANT que le permis de construire valant permis de démolir ne peut être délivré en l'absence de l'accord exprès de l'Architecte des Bâtiments de France ;

ARRETE

Article 1 :

En raison des motifs ci-dessus exposés, le permis de construire valant permis de démolir est refusé.

BEAULIEU-SUR-MER, le - 1 AVR. 2026

Pour le Maire
L'Adjointe déléguée à l'urbanisme,



Madame Arzu-Marie BAS

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. 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.