MAIRIE DE BEAULIEU-SUR-MER
06310

COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-MER

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

N° : 26 1049 DATE D'AFFICHAGE : 20 OCT. 2026

LE MAIRE DE BEAULIEU SUR MER,

VU la Déclaration Préalable présentée le 04/06/2026 par la SCI LÀ-HAUT représentée par Monsieur Raphaël FRUGIER, domiciliée 6 CHEMIN DES MYRTES à Beaulieu-sur-Mer 06310, enregistrée à la mairie sous le numéro **DP0060112600014** et consistant en la création d'un garage et son accès sur un terrain sis 6 Chemin des Myrtes, parcelles AB-0181, AB-0122,
VU le dossier de la demande,
VU les pièces complémentaires reçues le 01/10/2026,
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 les 31/08/2020, 04/06/2021, 24/09/2021, 18/07/2022, 13/10/2023 et 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 de Mouvements de Terrain approuvé le 10 août 1998,

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 arrêté du 20 mars 1973,

VU l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France au titre des articles R.425-30 et R.111-27 du Code de l'urbanisme concernant le site inscrit, le 01/07/2026,

VU l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France au titre de l'article R.425-1 du Code de l'urbanisme en ce que le projet est situé dans le champ de visibilité d'au moins un édifice classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques suivants : Villa Kerylos, Rotonde et Ancien Hôtel Bristol, Villa De May, Saint Michael's Church et Chapelle Sancta Maria de Olivo, le 01/07/2026,

Considérant, en application de l'article R. 431-9 du Code de l'urbanisme, que lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder,

Considérant en l'espèce, que la SCI LÀ-HAUT ne dispose à ce jour, ni d'un accès propre à une voie ouverte à la circulation publique, ni d'un droit de passage établi sur les parcelles limitrophes appartenant à des tiers,

Considérant cependant que l'administration, en vue d'assurer la conformité des travaux projetés aux dispositions législatives et réglementaires dont elle est chargée d'assurer le respect, peut assortir une autorisation d'urbanisme de prescriptions, à condition que celles-ci n'entraînent de modifications que sur des points précis et limités ne nécessitant pas la présentation d'un nouveau projet (arrêt Conseil d'Etat n°427781 du 03/06/2020),

Considérant que la demande, telle que présentée, appelle également des observations au titre du patrimoine, de l'architecture et du paysage.

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve des droits des tiers et des prescriptions ci-après.

ARTICLE 2 : La présente autorisation est conditionnée à la production, par le bénéficiaire, de l'acte authentique de servitude de passage, au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

ARTICLE 3 : Afin de garantir la bonne insertion du garage dans le paysage de qualité du site inscrit, les murs du garage et les murs de soutènement seront parementés de pierres, à l'instar des murs existants, avec un jointoiement au mortier de chaux se rapprochant de la teinte de la pierre calcaire locale. De la terre végétale de bonne qualité sera également rapportée sur le garage et de la végétation endémique sera replantée (chênes verts, caroubiers, cistes, oliviers, figuiers...), l'objectif étant de retrouver l'aspect d'un talus densément planté.

ARTICLE 4 : Le titulaire devra s'acquitter de taxes, comme la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) dont le montant lui sera indiqué ultérieurement. Les taxes relevant de la compétence des services de l'Etat lui seront notifiées directement par ceux-ci.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire :04/06/2026

Beaulieu-sur-mer, le 20 OCT. 2026

Pour Le Maire,
L'Adjointe Déléguée à l'Urbanisme

Arzu-Marie BAS

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.42417 et R424-18 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.