

Madame la Présidente  
Mesdames et Messieurs les Conseillers  
Près le Tribunal Administratif de Nice  
18 avenue des Fleurs  
CS 61039  
06000 NICE CEDEX 1

Nice, le 12 juin 2025

*Dossier : ASSOCIATION ABCDE & AUTRES/BEAULIEU SUR MER (Commune de)  
N/REF : 202506005*

*Déposée par Télérecours le : 12 JUIN 2025*

## **REQUETE EN REFERE SUSPENSION**

*(Article L.521-1 du Code de justice administrative)*

### **POUR :**

- 1. L'association dénommée « Association Berlugane contre la Densification, pour la sauvegarde de l'Environnement et un urbanisme maîtrisé » (ABCDE)** dont le siège social est sis 17, boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), représentée par son Président en exercice Monsieur Pascal LABIGNE ;
- 2. Madame Marie-Anne SYLVESTRE**, de nationalité française, née à PARIS (14<sup>ème</sup>), le 3 juin 1956, demeurant 18 boulevard Maréchal Joffre à BEAULIEU-SUR-MER (06310) et agissant en qualité de propriétaire d'un appartement situé à ladite adresse au 4<sup>ème</sup> étage de la copropriété LES BALEARES, avec cave et garage, correspondant aux lots de copropriété 47, 21 et 72 ;
- 3. Monsieur Stéfan VOISIN**, de nationalité française, né à Nice, le 27 juillet 1977, demeurant 1 avenue Edith Cavell, Résidence « Lu Gabian » - 06310 BEAULIEU-SUR-MER, agissant en qualité de propriétaire d'un appartement situé à ladite adresse au deuxième étage de la copropriété Lou Gabian, avec cave et emplacement de parking, correspondant aux lots de copropriété 30, 80 et 112.
- 4. Monsieur Vincent VALLON**, né le 21 février 1959 à Monaco, demeurant Strada Sapergo 1, Le Ginestre, 18012 BORDIGHERA (Italie) et agissant en qualité de propriétaire d'un appartement situé au 17B boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310) dans la copropriété LES LOGGIAS ;

5. **Madame Sandra ROBY**, demeurant au 17 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310) et agissant en qualité d'occupante de l'appartement appartenant à Madame Josette CARRER divorcée et non remariée de Monsieur Yves ROBY, situé à ladite adresse au 2<sup>ème</sup> étage de la copropriété LE PANORAMIC I, avec cave attenante et parking, correspondant aux lots de copropriété n°37, 04, et 21.
6. **Monsieur Gérard ROLLAND**, né le 4 novembre 1940 à STAINS, demeurant au 17 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310) et agissant en qualité de propriétaire d'un appartement situé à ladite adresse au 4<sup>ème</sup> étage de la copropriété LE PANORAMIC 1, avec cave attenante et parking couvert, correspondant aux lots de copropriété n°43, 02, et 18.
7. **Madame Danielle Christiane ROLLAND**, né le 31 mars 1942 à Nice, demeurant au 17 boulevard Marinoni, à BEAULIEU-SUR-MER (06310) et agissant en qualité de propriétaire d'un appartement situé à ladite adresse au 4<sup>ème</sup> étage de la copropriété LE PANORAMIC 1, avec cave attenante et parking couvert, correspondant aux lots de copropriété n°43, 02, et 18.
8. **Madame Arlette BUONOCORE**, née le 13 novembre 1937, demeurant au 19 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310) et agissant en qualité d'usufruitière d'un appartement situé à ladite adresse au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble dénommé RESIDENCE LE MIRAMAR.
9. **Monsieur Bruno BUONOCORE**, né le 8 mars 1967 à PARIS, demeurant 9 impasse Beaumarchais 31200 TOULOUSE, agissant en qualité de nu-propriétaire d'un appartement situé 19 boulevard Marinoni à BEAULIEU SUR MER au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble dénommé RESIDENCE LE MIRAMAR.
10. **Madame Isabelle BUONOCORE**, née le 31 juillet 1963 à PARIS (75014), demeurant La Sauzaie, 5 rue de l'Aumonerie à SAINT XANDRE (17138) et agissant en qualité de propriétaire indivis d'un appartement avec cave et box attenants correspondant aux lots de copropriété n°23, 3 et 108 de la copropriété dénommée RESIDENCE LE MIRAMAR sis 19 boulevard Marinoni ;
11. **Monsieur Geoffroy ALQUIER**, né le 6 mai 1994 à CHARENTON-LE-PONT (94220), demeurant La Sauzaie, 5 rue de l'Aumonerie à SAINT XANDRE (17138) et agissant en qualité de propriétaire indivis d'un appartement avec cave et box attenants correspondant aux lots de copropriété n°23, 3 et 108 de la copropriété dénommée RESIDENCE LE MIRAMAR sis 19 boulevard Marinoni ;
12. **Monsieur Yves VITALE**, né le 3 avril 1954 à NICE (06000), demeurant 12 avenue Maréchal Foch – 06310 BEAULIEU SUR MER et agissant en qualité de locataire de l'appartement situé à ladite adresse à BEAULIEU SUR MER.

*Ayant tous pour avocat la SELARL WW & ASSOCIES représentée par Maître Isabelle WILLM, avocat au Barreau de NICE, y demeurant 2 rue de la Poissonnerie (06300).*

**CONTRE :**

- **L'arrêté municipal du 27 mars 2025** par lequel le maire de la commune de BEAULIEU-SUR-MER a délivré à la commune de BEAULIEU-SUR-MER le permis de construire PC n°06011 24 S008 ayant pour objet la construction d'une école élémentaire, d'une crèche, d'une médiathèque, et d'un parking souterrain ainsi que la démolition de l'école élémentaire « *Marinoni* » sur la parcelle cadastrée Section AC n°20 au 17 boulevard Paul Déroulède à BEAULIEU-SUR-MER.

**(Pièce n°1)**

**EN PRESENCE DE :**

- **La commune de BEAULIEU-SUR-MER**, sise en son Hôtel de Ville, 3 Boulevard du Maréchal Leclerc - BEAULIEU-SUR-MER (06310), prise en la personne de son maire en exercice, Monsieur Roger ROUX.

## PLAISE AU JUGE DES REFERES

### I- LES FAITS

La commune de BEAULIEU SUR MER est une petite commune de moins de 4.000 habitants qui accueille une école primaire dénommée MARINONI, construite et réalisée au début du XXème siècle sur donation d'Hippolyte MARINONI, premier Maire de BEAULIEU SUR MER, figure fondatrice de la ville.

L'établissement compte un « *premier groupe initial* » construit en 1931 et un « *second groupe* » d'une construction plus récente.

Il s'agit d'un établissement de 800 m<sup>2</sup> comprenant notamment :

- 8 salles de classe
- 2 salles de musique
- 1 salle informatique
- 4 logements (entre 64 et 87 m<sup>2</sup>)
- Un local vélos,
- Une immense cour de récréation.

Il s'agit d'un bâtiment incarnant l'histoire, l'âme et l'identité des berlugans, qui ont, de « pères en fils » été scolarisés dans cet établissement emblématique jusqu'à cette rentrée de septembre 2024 et dont la démolition intégrale a été décidée sans concertation, à l'encontre du bon sens, du respect du patrimoine et de l'intérêt collectif.





Dans le cadre des études préalables réalisées par DA & DU Bureau d'études et AMO Programmation de la pétitionnaire, le 14 avril 2022, il était particulièrement souligné que « *les constructions du premier groupe initial ont un certain caractère et sont les témoins d'une époque* »,

En revanche bien que les constructions du **premier groupe** soient anciennes, elles apparaissent **saines sur le plan structurel**.

Les volumes sont importants avec de **grandes hauteurs sous plafond** qui pourraient permettre à un Architecte d'y envisager des aménagements compatibles aux exigences de fonctionnement d'un établissement moderne.

Ceci bien sûr sous réserve d'un **diagnostic technique détaillé** permettant entre autres de s'assurer de la tenue des planchers ; tenue pour laquelle nous sommes aujourd'hui confiants car les systèmes de porteurs demeurent simples.

Diagnostic qui portera également sur les méthodologies de renforts sismiques de l'ensemble de l'ossature.

**Pour ces raisons, l'étude de programmation pourra envisager une option visant à conserver l'école élémentaire existante.**

C'est ainsi qu'étaient envisagées 2 hypothèses, la démolition et la rénovation du bâtiment « *témoin de l'histoire de la ville* ».

Pourtant la pétitionnaire va, contre toute attente, faire le choix d'une démolition intégrale d'un bâtiment « sain » et « témoin de l'histoire » de la Commune.

***(pièce n°10 Bilan technique)***

En effet, le 11 juillet 2024, la commune de BEAULIEU-SUR-MER a déposé une demande de permis de construire portant sur la construction d'une école élémentaire, d'une crèche, d'une médiathèque, et d'un parking souterrain ainsi que la démolition de l'école élémentaire « Marinoni » sur la parcelle cadastrée Section AC n°20 au 17 boulevard Paul Déroulède à BEAULIEU-SUR-MER. »

***(Pièce n°2)***

Des dépôts complémentaires de pièces ont été effectués le 16 septembre 2024, le 5 décembre 2024 et le 20 mars 2025.

C'est ainsi que par arrêté municipal en date du 27 mars 2025, Monsieur le Maire de la commune de BEAULIEU-SUR-MER a accordé le permis de construire sur l'école MARINONI.

**(Pièce n°1)**

Le 23 mai 2025, un recours gracieux a été déposé en mairie de BEAULIEU-SUR-MER par les requérants à l'encontre dudit arrêté et notifié en application de l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme

**(Pièce n°5)**

**(Pièce n°7)**

La Mairie a expressément accusé réception du recours gracieux par courrier du 3 juin 2025.

\*\*\*\*\*

Par une requête enregistrée le 19 novembre 2024 et un mémoire complémentaire enregistré le 28 novembre 2024, la commune de BEAULIEU-SUR-MER a demandé au juge des référés du tribunal administratif de Nice de désigner un expert aux fins de procéder à un état des lieux des bâtiments, équipements et dépenses susceptibles d'être affectés par les travaux publics de réaménagement du site de l'école élémentaire « Marinoni » situé sur son territoire.

**(Pièce n°3)**

Par une ordonnance du 17 mars 2025, le juge des référés a ordonné une expertise contradictoire en présence de la commune de BEAULIEU-SUR-MER, de la Métropole NICE COTE D'AZUR, de la SCI BELLOLUOGO, de la SCP BSM PROPERTY et de l'ensemble des syndicats des copropriétaires voisins du projet, dont font partie nombre des requérants.

**(Pièce n°4)**

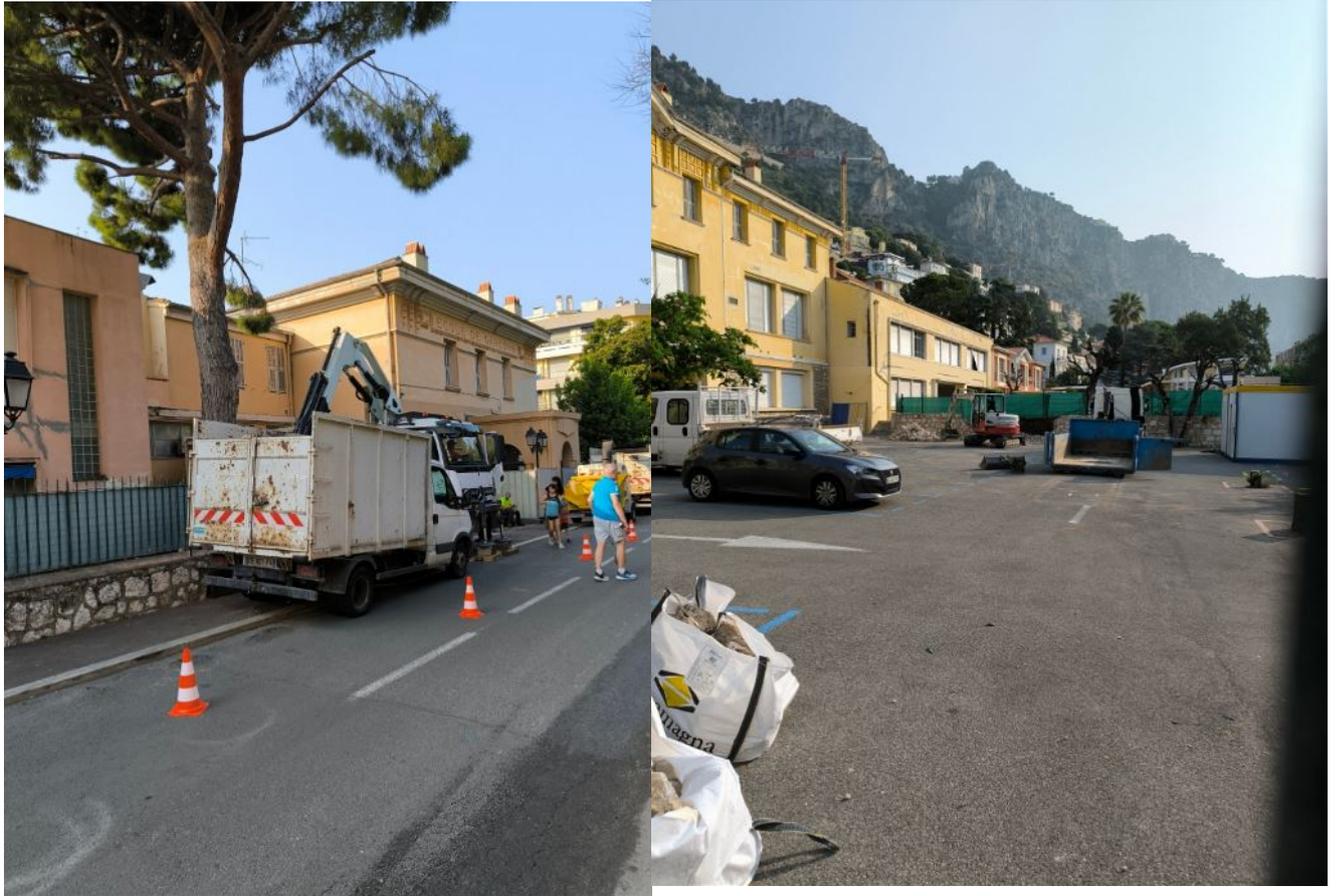
\*\*\*

Le 3 juin, il a été constaté par les riverains et dans le cadre des opérations d'expertise en cours que les travaux de démolition de l'école avaient commencé :

- Abatage des arbres,
- Démolition des murs de clôture,
- Curage du bâtiment.

**(Pièce n°6)**

Ce lundi 10 juin, les travaux destructifs de l'école MARINONI ont commencé et ont été annoncés aux parents d'élèves.



La démolition intégrale de l'ouvrage a été annoncée pour le mois de juillet 2025.

Une requête en annulation vient d'être déposée au greffe de la juridiction de céans.

**(pièce n°7 REP)**

C'est en l'état que l'affaire se présente.

## II- L'intérêt à agir des requérants

En premier lieu, il est précisé que les requérants sont tous voisins immédiats du projet litigieux :

- **Monsieur Vincent VALLON**, agissant en qualité de propriétaire d'un appartement situé au 17B boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310) dans la copropriété LES LOGGIAS, parcelle AC 181 ;

(pièce n°12 – titre de propriété)

- **Madame Sandra ROBY**, agissant en qualité d'occupante d'un appartement 17 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), de la copropriété LE PANORAMIC I, parcelle AC 181 ;

(pièce n°16 – titre de propriété)

- **Monsieur Gérard ROLLAND**, agissant en qualité d'occupant d'un appartement 17 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), de la copropriété LE PANORAMIC I, parcelle AC 181 ;

- **Madame Danielle Christiane ROLLAND**, agissant en qualité de propriétaire d'un appartement 17 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), de la copropriété LE PANORAMIC I, parcelle AC 181 ;

(pièce n°13 – titre de propriété)

- **Madame Arlette BUONOCORE**, agissant en qualité d'usufruitière d'un appartement 19 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), RESIDENCE LE MIRAMAR, parcelle AC 181 ;

- **Monsieur BRUNO BUONOCORE**, agissant en qualité de nu-propriétaire d'un appartement 19 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), RESIDENCE LE MIRAMAR, parcelle AC 181 ;

(pièce n°14 – titre de propriété)

- **Madame Isabelle BUONOCORE**, agissant en qualité de propriétaire indivis d'un appartement 19 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), RESIDENCE LE MIRAMAR, parcelle AC 181.

- **Monsieur Geoffroy ALQUIER**, agissant en qualité de propriétaire indivis d'un appartement 19 boulevard Marinoni à BEAULIEU-SUR-MER (06310), RESIDENCE LE MIRAMAR, parcelle AC 181.

(pièce n°15 – titre de propriété)

- **Monsieur Yves VITALE**, né le 3 avril 1954 à NICE (06000), demeurant 12 avenue Maréchal Foch – 06310 BEAULIEU SUR MER et agissant en qualité de locataire de l'appartement situé à ladite adresse à BEAULIEU SUR MER.

(pièce n°17 – titre de propriété)



En matière d'intérêt à agir, le Conseil d'Etat applique le considérant de principe suivant :

« 6. Il résulte de ces dispositions qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous les éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat, justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction. Il en va de même lorsque le requérant est un syndicat de copropriétaires » (CE, 24/02/2021, n°432096).

Il ressort de cette jurisprudence :

- Que tout requérant, pour établir son intérêt à agir, doit faire état d'éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien ;
- **Qu'en revanche, lorsque le requérant est voisin immédiat**, il lui suffit de faire état d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ;

*« Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction » (CE 13 avril 2016, n° 13-04-2016).*

La juridiction de céans a d'ailleurs récemment confirmé cette position :

*« Il ressort des pièces du dossier que M. C est propriétaire d'une parcelle située 2040 chemin Saint-Bernard, en face du terrain d'assiette du projet, et desservie par la même sortie du carrefour giratoire que le projet en litige. Il bénéficie ainsi de la qualité de voisin immédiat et fait valoir à cet égard que le projet en litige, par les allées et venues des clients ainsi que les livraisons, risque d'occasionner des troubles d'accès à ladite parcelle, laquelle comprend un commerce de véhicules d'occasion. Par suite, ce dernier fait état de troubles dans les conditions de jouissance de son bien et justifie ainsi d'un intérêt lui donnant qualité pour agir » (TA Nice 15 janvier 2025, n°2200635).*

Selon la jurisprudence, la circonstance que la parcelle du projet soit séparée par une voie publique est inopérante sur la qualité de « *voisin immédiat* » du requérant :

- ✓ **Peut-être considéré comme « voisin immédiat » le propriétaire de l'immeuble situé en face du projet, quand bien même les deux fonds seraient séparés par une voie de circulation :**

*« 3. Il ressort des pièces du dossier, d'une part, que le terrain d'assiette du projet se situe en face d'un talus occupé au moins en partie par la société Escota, dans le cadre d'une concession d'autoroute au titre de laquelle elle exploite l'échangeur autoroutier ainsi que la portion d'autoroute situés en contrebas et dans la continuité du talus. Il ressort, d'autre part, des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet et les terrains occupés par la société Escota ne sont séparés que par un chemin d'accès commun. Pour écarter l'intérêt pour agir de la société Escota, le tribunal administratif a retenu que le chemin d'accès (dénommé corniche André Tardieu) appartenait au domaine public communal et que cette route était ouverte à la circulation publique, ce dont il a conclu que la société Escota ne pouvait se prévaloir d'aucun trouble de jouissance. En se fondant ainsi sur la propriété du chemin séparant le terrain d'assiette du projet des terrains utilisés par la société Escota, sans rechercher si, d'une part, compte-tenu de l'occupation de ces terrains, la société Escota pouvait être regardée comme un voisin immédiat et si, d'autre part, compte-tenu des éléments dont la société Escota faisait état, relatifs notamment aux risques qu'un usage plus intensif du chemin ferait peser sur l'exploitation de l'ouvrage autoroutier situé en contrebas, cette société justifiait d'un intérêt pour agir, le tribunal administratif a insuffisamment motivé son jugement et commis une erreur de droit » (CE, 25/05/2023, n°463482).*

Voir également :

*« 3. Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond, d'une part, que M. D..., dont la propriété est située en face du terrain d'assiette du projet litigieux, dont elle n'est séparée que par une route étroite et à sens unique, est un voisin immédiat de ce*

**projet** et, d'autre part, qu'en faisant valoir que la construction litigieuse, qui aboutit à surélever d'un étage un bâtiment à proximité immédiate de sa propriété, était susceptible d'affecter directement les conditions de jouissance de sa propriété, notamment de permettre à ses voisins d'avoir une vue directe sur sa terrasse, il apportait des éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir son intérêt pour agir contre le permis de construire litigieux. Il en résulte qu'en jugeant que M. D... ne justifiait pas d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre ce permis, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a inexactement qualifié les faits qui lui étaient soumis. Par suite, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur l'autre moyen du pourvoi, son jugement doit être annulé » (CE, 18/11/2020, n°426585).

Voir également :

« 3. Il ressort des pièces du dossier que M. et Mme E... sont propriétaires de la parcelle cadastrée section AP 233, qui supporte leur maison d'habitation, **qui est séparée de la parcelle cadastrée section AP 220 sur laquelle doit se réaliser le projet litigieux par la parcelle cadastrée section AP 235, constitutive d'une voie d'accès grevée d'une servitude de passage d'une largeur d'un peu plus de 4 mètres, dont ils sont également propriétaires. Les intimés, qui sont ainsi voisins immédiats,** font valoir que le projet objet du permis modificatif litigieux, en particulier l'extension du nouveau garage autorisé par le permis de construire délivré le 26 janvier 2018 jusqu'à la limite est de la parcelle cadastrée section AP 220, en vis-à-vis de leur propriété, va, compte tenu de sa localisation et de sa hauteur, obérer leur vue sur la chaîne des Alpilles et occasionner une perte d'ensoleillement. Alors que Mme F... n'établit pas que la parcelle boisée au sud-est de sa parcelle masquerait déjà cette vue dont M. et Mme E... bénéficient depuis leur piscine et, par ailleurs, que l'objet du permis modificatif consiste à rehausser et à étendre l'emprise du nouveau garage jusqu'à la limite est de la parcelle de Mme F..., face à leurs parcelles, M. et Mme E... justifient donc d'un intérêt leur donnant qualité pour demander l'annulation du permis de construire modificatif délivré par l'arrêté du 7 janvier 2019 » (CAA de MARSEILLE, 1ère chambre, 21/03/2024, 22MA02992).

Voir également :

« 4. La SAS Hôtel Atrium justifie, par les pièces produites en appel, être exploitante de l'hôtel Atrium situé 1 rue Fassin à Arles. Elle fait valoir que le projet de construction du nouvel office de tourisme, qui doit être édifié **en face de son hôtel,** est de nature à affecter les conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance de son bien. **En effet, le projet en litige est situé de l'autre côté de la rue Emile Fassin** et prévoit la réalisation d'environ 1 786 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu des 200 m<sup>2</sup> environ existant sur l'office de tourisme actuel. La société soutient que le projet, qui prévoit la réalisation d'une façade de 11 mètres de hauteur, supprimera toute vue de la ville ancienne depuis les salons et les chambres supérieures de l'hôtel, alors que celui-ci bénéficie aujourd'hui d'une vue relativement dégagée. Elle fait ainsi état d'éléments suffisamment précis et étayés qui ne sont pas remis en cause par la commune d'Arles. Dans ces conditions, eu égard à sa qualité d'exploitante et aux atteintes sus évoquées, la SAS Hôtel Atrium justifie d'un intérêt pour agir contre le permis en litige » (CAA de MARSEILLE, 1ère chambre, 10/10/2019, 19MA02630).

- ✓ Cette approche est cohérente avec la jurisprudence constante qui ne requiert pas une juxtaposition entre le fonds du requérant et le fonds du pétitionnaire mais considère qu'une « *proximité immédiate* » suffit à donner la qualité de « *voisin immédiat* » :

« 4. Il ressort des pièces du dossier que la propriété bâtie des consorts G... est située à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet. Les requérants, qui sont voisins immédiats du projet de M. E... et évoquent les nuisances sonores, olfactives et visuelles liées à l'édification du bâtiment, destiné à l'hébergement de chiens, autorisé par le permis de construire en litige, font valoir que le projet en cause est susceptible d'affecter les conditions de jouissance de leur bien. Les consorts G... justifiant ainsi d'un intérêt à agir contre ce permis de construire, la fin de non-recevoir opposée par la commune de Savines-le-Lac à leur demande de première instance doit être écartée » (CAA de MARSEILLE, 1ère chambre, 25/05/2023, 21MA02047).

Au cas présent, eu égard à la proximité des requérants vis-à-vis du projet, à savoir en face du projet, la qualité de « voisin immédiat » ne fait aucun doute.

En deuxième lieu, sur l'atteinte aux conditions d'occupation, d'utilisation et de jouissance des requérants.

En l'espèce, le projet prévoit la démolition d'un bâtiment sain, mémoire de l'histoire de BEAULIEU SUR MER style art déco et donnant sur une immense cour de récréation. Se substituera à ce bâtiment patrimonial un bâtiment moderne, disproportionné et situé au droit de la route. Autrement dit la suppression de la luminosité et de la visibilité pour les requérants situé en face du projet, et l'abattage massif de la végétation.

Il s'agit non seulement d'une atteinte à l'harmonie paysagère du quartier et plus généralement de la Commune, mais également à une atteinte à la qualité de vie dans le quartier.

Les photos ci avant produites de l'école Marinoni, ont précisément été prises depuis les appartements des requérants, situés juste en face du projet :



D'une part, le projet prévoit la création d'un parking souterrain de plus de 150 places de stationnement sous une école. On ne pourra que souligner le caractère particulièrement dangereux et inconscient de réaliser un parking souterrain sous une école alors qu'il est acquis que la technologie électrique des véhicules modernes est un vrai danger dans les parkings souterrains. A titre d'exemple récents sur la seule année 2025 on peut recenser pas moins de 9 cas d'incendies graves dans des parkings souterrains.

(pièce n°21 extraits journaux incendie)

D'autre part, le boulevard Marinoni va être fondamentalement transformé, avec une entrée et sortie du parking au milieu du boulevard Marinoni, juste sous les fenêtres des requérants et un risque de circulation permanente.

Il s'agit donc de créer un parking dont l'entrée et la sortie s'effectuera sous les fenêtres des requérants.

En troisième lieu, tous les requérants sont contribuables communaux.

Il est de jurisprudence constante qu'un contribuable communal dispose d'un intérêt pour agir à l'encontre d'une décision ayant une incidence directe sur le budget communal (CE 29 mars 1901, Casanova, n° 94580).

Cette position a été récemment rappelé par le Conseil d'Etat dans le cadre d'une action du CCAS :

*« Pour juger que M. C... ne justifiait pas, en qualité de contribuable communal, d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre les délibérations litigieuses, la cour administrative d'appel s'est fondée sur la circonstance que les dépenses supplémentaires susceptibles de résulter de ces délibérations n'étaient pas d'une importance suffisante au regard du montant des budgets de la commune et du CCAS. En statuant ainsi, alors que du fait, ressortant des pièces du dossier soumis aux juges du fond, que l'équilibre du budget du CCAS est assuré par une subvention du budget communal, la décision litigieuse, mettant à la charge du CCAS des dépenses supplémentaires, a par elle-même une incidence directe sur le budget communal, qui suffit à conférer à un requérant établissant sa qualité de contribuable communal un intérêt pour agir, la cour a commis une erreur de droit. »*

En l'espèce, la construction de l'école a un coût prévisionnel de 13,2 millions d'euros.

En quatrième lieu, s'agissant précisément de l'association Association Berlugane contre la Densification, pour la sauvegarde de l'Environnement et un urbanisme maîtrisé (ABCDE).

Elle est régie par des statuts déclarés en préfecture suivant récépissé du 29 avril 2009.

Elle est donc recevable à agir en application de l'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme.

L'article 2 des statuts, de l'association ABCDE est précisément de veiller à la mise en œuvre des règles d'urbanisme dans le respect des propriétés existantes, il ci-après reproduit :

*« L'association a pour objet dans la commune de Beaulieu sur mer et dans la Communauté urbaine Nice Côte d'Azur :*

*D'entreprendre toutes actions, y compris actions en justice, relatives à la protection de l'environnement et à la qualité de la vie, à l'entretien et au développement des espaces verts publics, au respect des règles en vigueur dans la délivrance des permis de construire, à la lutte contre les nuisances de toute nature, à la préservation des sites naturels et du patrimoine historique, artistique et culturel.*

*De lutter contre la densification des constructions urbaines et de privilégier un habitat aéré, limité en hauteur et entouré d'espaces verts.*

*De veiller à la mise en œuvre de règles d'urbanisme respectueuses des propriétés existantes.*

*D'étudier en matière d'urbanisme les projets de plans et règlements à tous les stades de leur élaboration, de formuler tous avis, approbations, suggestions ou oppositions, de défendre la qualité de la vie liée à de bonnes conceptions architecturales, entre autres celles de nature à préserver l'ensoleillement des propriétés existantes, d'éliminer ou réduire toutes sources de pollution ».*

**(pièce n°20 Statuts de l'Association ABCDE)**

L'association ABCDE a donc intérêt à agir contre l'autorisation d'urbanisme du 27 mars 2025 et dont les caractéristiques et l'illégalité portent atteinte aux objectifs visés aux statuts de cette association.

**III- DISCUSSION**

L'article L. 521-1 du code de justice administrative dispose :

*« Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision ».*

En application de ces dispositions, il est fait droit à la demande de suspension lorsque l'urgence (A) et le doute sérieux quant à la légalité de la décision (B) sont établis.

C'est le cas en l'espèce.

**A- Sur l'urgence**

L'article L. 600-3 du code de l'urbanisme dispose :

*« Un recours dirigé contre une décision de non-opposition à déclaration préalable ou contre un permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être assorti d'une*

*requête en référé suspension que jusqu'à l'expiration du délai fixé pour la cristallisation des moyens soulevés devant le juge saisi en premier ressort. La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-1 du code de justice administrative est présumée satisfaite ».*

Le Conseil d'Etat a confirmé cela :

*« L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. La construction d'un bâtiment autorisée par un permis de construire présente un caractère difficilement réversible et, par suite, lorsque la suspension d'un permis de construire est demandée sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est en principe satisfaite ainsi que le prévoit l'article L. 600-3 du code de l'urbanisme.*

*Il ne peut en aller autrement que dans le cas où le pétitionnaire ou l'autorité qui a délivré le permis justifie de circonstances particulières. Il appartient alors au juge des référés de procéder à une appréciation globale de l'ensemble des circonstances de l'espèce qui lui est soumise » (CE 24 Juin 2021, n° 450048).*

En l'espèce, l'urgence est évidente.

Elle résulte d'abord de la nature même de la requête qui porte sur un permis de construire et qui bénéficie à ce titre de la présomption.

L'urgence résulte ensuite du commencement des travaux de démolition et cela alors même que :

- Par ordonnance du 17 mars 2025 le juge des référés du tribunal de céans a désigné Monsieur LEICEAGA expert, pour procéder aux opérations de constat préventif. En effet, l'ordonnance rappelle :

*« De constater et décrire les éventuels désordres sur lesdits immeubles et équipements avant l'engagement des travaux. »*

**(Pièce n°4)**

Autrement dit le pétitionnaire n'est pas censé débiter ses travaux avant la fin des opérations d'expertise.

- Pourtant la pétitionnaire a été très claire à ce sujet dans un courrier de son conseil adressé à Monsieur l'expert le 2 juin 2025 :

*Quant aux opérations de démolition, elles débiteront quand la commune les estimera nécessaires, que vos opérations soient toujours en cours ou non. Ce n'est pas aux syndicats voisins de dicter à la commune ce qu'elle doit faire, celle-ci entendant conduire comme elle l'entend sa politique locale.*

Le tribunal appréciera.

**(pièce n°8)**

- La pétitionnaire de rajouter qu'elle ne communiquerait pas les pièces sollicitées et élémentaires à l'appréciation du risque de construction et en particulier l'étude de sol.

Cette absence de transparence de la Commune ne peut qu'interroger alors que :

- L'AMO avait envisagé la rénovation de l'école et que la Mairie a opté pour une démolition totale avec réalisation de parking en sous-sol ;
- Le terrain compte plusieurs sources d'eau souterraines tant sous l'école que sous l'ensemble des immeubles situés en face du projet, de l'autre côté du boulevard Marinoni.
  - o Dans l'immeuble LES LOGGIAS situ au 17 bis boulevard MARINONI ainsi que dans l'immeuble LE PANORAMIC I situé 17 bd MARINONI, les copropriétaires ont indiqués que les sous-sols étaient régulièrement inondés,
  - o Dans l'immeuble LE MIRAMAR situé au 19 boulevard MARINONI, il a été constaté par Monsieur L'Expert, au rez de jardin une érosion des dalles du rez de jardin,
  - o Dans les parkings LES LOGGIAS il a été constaté d'importantes fissures structurelles liées à des mouvements de terrain ainsi, il faut le dire, à une absence de fondation.
  - o Il existe une incohérence dans le dossier de la pétitionnaire est relativement aux choix des fondations du projet, en effet si le planning prévoit la réalisation de micropieux, l'AMO prévoit quant à lui la réalisation de semelles filantes en fondation...

En toute hypothèse, et en particulier au regard des circonstances, il est plus que douteux que la Commune ne produise pas l'étude de sol réalisée.

Compte tenu des circonstances ainsi exposées et du caractère irréversible de la mise en œuvre du permis litigieux qui prévoit la démolition intégrale de l'école, l'urgence est manifeste.

## **B- Sur le doute sérieux quant à la légalité de la décision**

Des moyens d'illégalité interne et externe particulièrement sérieux affectent le permis contesté.

### 1- Sur l'incompétence de l'auteur de l'acte

Il ressort du dossier que la demande de permis de construire a été déposée par la commune de BEAULIEU-SUR-MER représentée par Monsieur Roger ROUX.

L'arrêté municipal accordant le permis est également signé par Monsieur Roger ROUX.

Certes, aucune règle de droit ne s'oppose à ce qu'une mairie puisse s'auto-délivrer un permis de construire.

Pour autant, la circonstance que la demande de permis et l'autorisation accordée sur cette demande soient signées par la même personne physique est manifestement contraire :

⇒ Aux dispositions de l'article 2 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, selon lesquelles :

*« I. - Au sens de la présente loi, constitue un conflit d'intérêts toute situation d'interférence entre un intérêt public et des intérêts publics ou privés qui est de nature à influencer ou à paraître influencer l'exercice indépendant, impartial et objectif d'une fonction.*

(...)

*Lorsqu'ils estiment se trouver dans une telle situation :*

(...)

*3° Les personnes chargées d'une mission de service public qui ont reçu délégation de signature s'abstiennent d'en user ».*

⇒ Aux dispositions de l'article 5 du décret n° 2014-90 du 31 janvier 2014 portant application de l'article 2 de la loi n° 2013-907, selon lesquelles :

*« Lorsqu'elles estiment se trouver en situation de conflit d'intérêts, qu'elles agissent en vertu de leurs pouvoirs propres ou par délégation de l'organe délibérant, les personnes mentionnées au précédent alinéa prennent un arrêté mentionnant la teneur des questions pour lesquelles elles estiment ne pas devoir exercer leurs compétences et désignant, dans les conditions prévues par la loi, la personne chargée de les suppléer.*

*Par dérogation aux règles de délégation prévues aux articles L.2122-18, L. 3221-3, L. 4231-3, L. 4422-25 et L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales, elles ne peuvent adresser aucune instruction à leur délégataire ».*

En effet, il ressort de ces dispositions que :

- Est constitutif d'un conflit d'intérêts toute situation d'interférence entre deux intérêts publics et y compris lorsque cette interférence est simplement de nature à « *paraître influencer* » l'exercice impartial et objectif d'une fonction.
- Il appartient à la personne qui se trouve dans une telle situation de conflit d'intérêts de se déporter.

Au cas présent, le signataire du permis de construire ne pouvait donc être la même personne que celle ayant représenté la mairie au stade du dépôt du dossier de permis.

L'acte attaqué encourt donc la suspension du chef d'incompétence.

## 2- Le vice de procédure

L'article R. 423-53 du code de l'urbanisme dispose :

*« Lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, **celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie**, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie ».*

Au cas présent, le projet porté par la mairie prévoit la création d'un parking souterrain de 150 places de stationnement, dont l'accès se fera depuis le boulevard Marinoni, lequel relève du domaine public routier métropolitain.

La création de ce nouvel accès, dont les conséquences seront substantielles sur les conditions de circulation sur la voie, aurait dû amener les services instructeurs à consulter le service métropolitain gestionnaire de cette voirie.

Certes, il ressort des éléments du dossier que la Direction Voirie de la Métropole a émis un avis favorable le 19 août 2024, supposant qu'elle a été saisie pour avis.

Néanmoins, les plans masse qui matérialisent les conditions d'accès à la voie depuis le parking souterrain sont tous datés du 5 décembre 2024.

Or la métropole n'a pu régulièrement émettre un avis sur un document édité quatre mois plus tard.

Le retrait du permis s'impose également de ce chef.

## 3- Sur les insuffisances et lacunes du dossier quant aux conditions d'accès à la voie publique métropolitaine depuis le parking souterrain

Selon l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme :

*« La demande de permis de construire précise :  
(...)  
d) **La nature des travaux** (...) ».*

Selon l'article R. 431-7 du code de l'urbanisme :

*« Sont joints à la demande de permis de construire :  
a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune  
;  
b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et **comportant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12** ».*

Selon l'article R. 431-8 du code de l'urbanisme :

« Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

(...)

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;

(...)

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ».

Au cas présent, la notice architecturale qui figure au dossier est particulièrement insuffisante car elle n'explicite pas l'organisation et l'aménagement des accès aux aires de stationnement.

De surcroît, cette carence n'est pas compensée par les plans masse du dossier qui se bornent à matérialiser en bleu une « emprise du trottoir existant à requalifier » qui correspond en réalité à une future emprise de trottoir qui ne se présente pas comme tel à ce jour.

De deux choses l'une :

- Soit, le projet de requalification du boulevard *Marinoni* fait partie intégrante du projet de reconstruction de l'école, auquel cas il appartenait à la mairie de détailler cette requalification dans son dossier et solliciter les autorisations nécessaires auprès de la métropole ;
- Soit, la requalification du boulevard *Marinoni* est hypothétique, auquel cas la mairie ne pouvait pas concevoir son projet sur la base de l'emprise future du trottoir.

Dans les deux cas, le permis est irrégulier.

- 4- L'insécurité découlant de la position et de la configuration de l'accès au parking souterrain

Conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

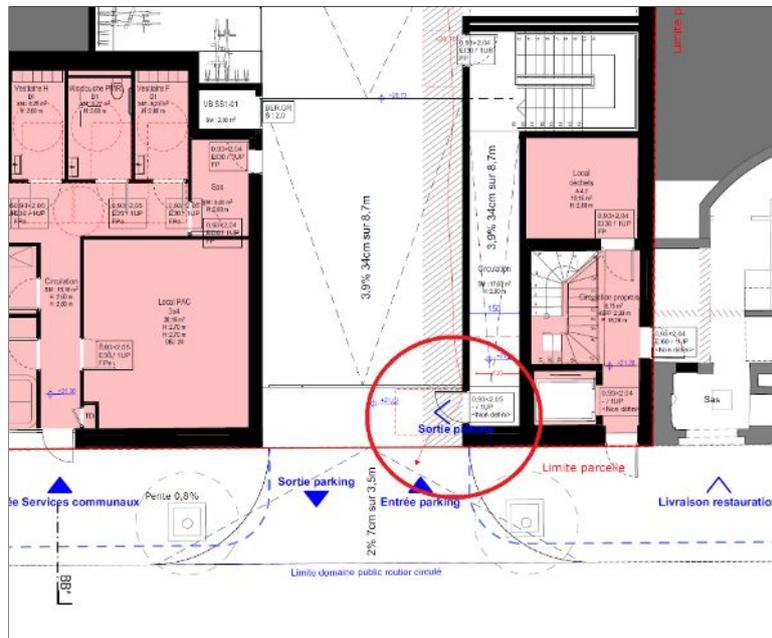
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article 3.1 du règlement applicable en zone UBe dispose :

« Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

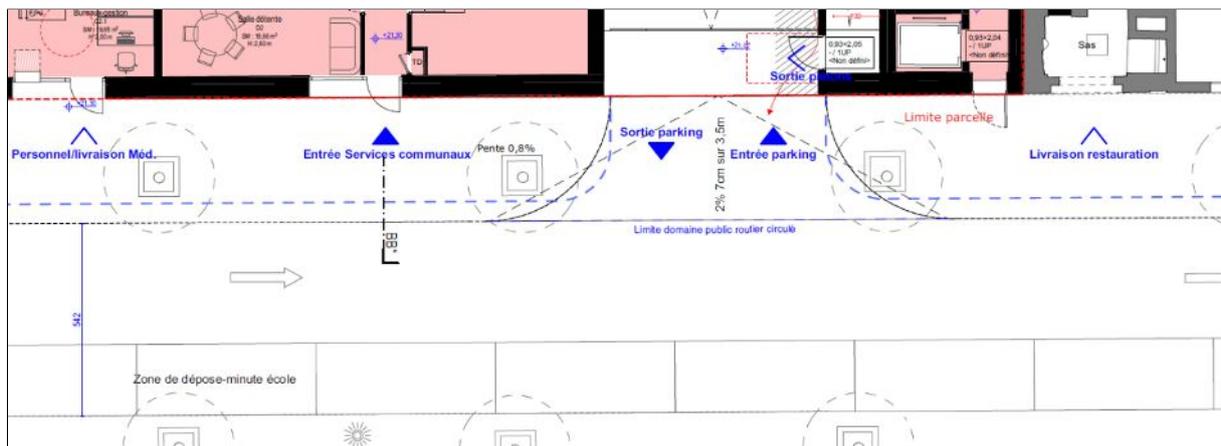
Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Au cas présent, la configuration de l'accès au parking souterrain interpelle non seulement par son étroitesse, mais aussi par la porte de sortie piétonne qui débouche sur la voie de circulation des véhicules et dans des conditions ne garantissant aucune visibilité :



Non seulement cette sortie piétons est dangereuse mais elle vient aussi rogner sur la largeur de l'accès qui ne permet donc plus le croisement utile entre deux véhicules.

A cela s'ajoute l'atteinte à la commodité du passage sur le boulevard Marinoni qui, selon les plans de masse, devrait accueillir deux espaces de livraison (médiathèque + restauration) sans qu'il n'existe de place de livraison à cet endroit, sur une voie à sens unique et en face d'une zone de dépose minute...



L'ensemble de ces paramètres pourraient se concevoir sur une grande voie de circulation mais pas sur une voie de passage aussi petite que le boulevard Marinoni.

Par ailleurs, les travaux projetés – l'agrandissement du pôle scolaire et un parking de 150 places - sont de nature à engendrer une surcharge significative de la circulation sur le boulevard concerné, lequel est à sens unique.

Cette situation sera d'autant plus problématique avec la réouverture de l'école, qui entraînera inévitablement un afflux important de véhicules aux heures d'entrée et de sortie des classes, aggravant ainsi les conditions de circulation et posant de réels enjeux de sécurité.

#### 5- L'atteinte à l'aspect et à l'intérêt des lieux avoisinants

Pour rappel, l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme dispose :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Selon le Conseil d'Etat :

*« Pour rechercher l'existence d'une atteinte à un paysage naturel ou urbain de nature à fonder le refus de permis de construire ou les prescriptions spéciales accompagnant la délivrance de ce permis, **il appartient au juge d'apprécier, dans un premier temps, la qualité du site naturel ou urbain sur lequel la construction est projetée et d'évaluer, dans un second temps, l'impact que cette construction, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site.** Pour apprécier aussi bien la qualité du site que l'impact de la construction projetée sur ce site, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de prendre en compte l'ensemble des éléments pertinents et notamment, le cas échéant, **la covisibilité du projet avec des bâtiments remarquables, quelle que soit la protection dont ils bénéficient** par ailleurs au titre d'autres législations » (CE, 23/02/2024, n°474269).*

Par ailleurs, selon l'article 2.2.4 du règlement applicable en zone UBe du PLU métropolitain, relatif aux « toitures » :

*« **Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.** Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. **Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres.** (...) ».*

Le même règlement dispose en son article 2.2.7, applicable aux « Superstructures et installations diverses » :

*Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et **traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.***

(...)

*Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture **à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale** ».*

Au cas présent, le terrain d'assiette du projet se trouve dans une zone particulièrement sensible et protégée.

Non seulement il est situé dans les abords de deux monuments historiques, mais il est aussi localisé au cœur d'un site inscrit au titre du code de l'environnement :

⇒ <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Or comme le soutient l'ABF dans son avis du 20 mars 2025, le projet est, en l'état, « **de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit** » ce qui l'a amené à émettre un certain nombre de prescriptions.

La nature des prescriptions émises aurait dû amener la pétitionnaire à repenser son projet ou, à tout du moins, à s'assurer de la faisabilité du projet en l'état des prescriptions.

Car il apparaît difficile de maintenir le projet en l'état alors même qu'il est demandé l'agrandissement de la zone en pleine terre, la réduction du bassin de rétention et la modification de l'implantation des panneaux photovoltaïques.

Pourtant, le permis de construire a été délivré immédiatement, à peine sept jours après émission de l'avis de l'ABF.

Sur le fond, l'ABF a tout à fait raison de considérer que le projet est de nature à porter atteinte à l'aspect du site inscrit.

En revanche, il commet une erreur d'appréciation en considérant que cette atteinte peut être éradiquée par de simples prescriptions.

*Tout d'abord*, il doit être rappelé que le projet consiste à faire disparaître un édifice historique auquel les Berlugans sont très attachés, ce qui n'a pas manqué d'être souligné par l'ABF.

L'intérêt historique et patrimonial de ce bâtiment ne fait pas mystère. Le choix de privilégier sa démolition au profit d'un bâtiment moderne, uniforme et dépourvu d'âme et d'histoire s'inscrit à rebours de l'intérêt public qui s'attache à la préservation du patrimoine historique Berlugan.

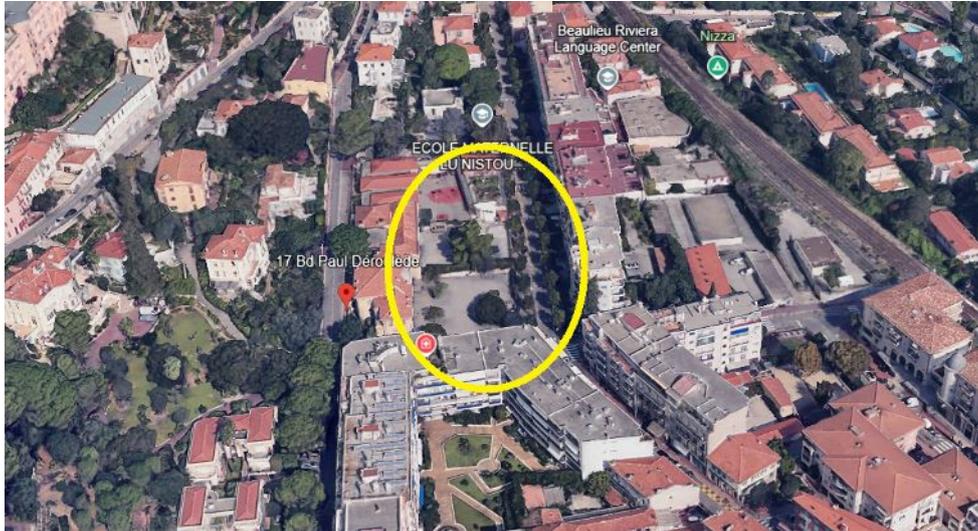
*Ensuite*, l'ABF porte une attention particulière sur les panneaux solaires projetés en toiture et pour lesquels il n'est manifestement **rien prévu** pour réduire l'impact paysager.

En effet, s'il apparaît que ces panneaux solaires ne seront pas visibles depuis la rue, ils le seront tout particulièrement :

- Depuis toutes les maisons du boulevard Edouard VII, lesquelles bénéficient d'une vue plongeante sur le terrain de l'école ;
- Depuis les appartements des copropriétés immédiatement voisines situées sur le boulevard Eugène Martin et sur le boulevard Marinoni.

Ces panneaux solaires affectent donc le paysage que ce soit dans son environnement proche ou lointain et cela sans respecter les contraintes visées aux articles 2.2.4 et 2.2.7 précités.

Enfin, le projet vient totalement dépayser le quartier par l'ajout de **nouveaux volumes de constructions** qui seront à l'origine d'un « effet couloir sur les boulevards Marinoni et Eugène Martin, tout en éradiquant l'aération du quartier, garantie par l'actuelle cour de récréation.



Cela au préjudice de la qualité de vie des riverains du quartier ; caractérisant au passage, encore une fois leur intérêt à agir contre le permis en litige.

#### 6- La violation des règles de gestion d'eaux pluviales

L'article 3.2.2 du règlement de la zone UBe du PLUm dispose :

*« La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet ».*

L'article 24.01 du règlement d'assainissement métropolitain impose une limite du débit des rejets d'eaux pluviales vers les exutoires publics :

*« La Métropole impose un débit limité de rejet des eaux pluviales vers tout exutoire public (réseaux canalisés, caniveau).*

*Pour les projets d'une surface imperméabilisée (S.I.) égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>, le débit maximum rejeté à l'exutoire sera de 0,003 L/s/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.*

*Cette limitation concerne toute surface imperméabilisée nouvellement créée ou augmentée à l'occasion du projet ».*

Afin de respecter ce débit, la pétitionnaire a prévu un bassin de rétention d'eaux pluviales dont le volume utile est de 185,25 m<sup>3</sup>, sur la base d'un besoin estimé à 182 m<sup>3</sup>.

Ce bassin permet donc à la pétitionnaire de respecter de justesse les contraintes réglementaires au titre du débit d'eaux pluviales.

Toutefois, l'ABF a émis une prescription ayant pour objet de : « Réduire l'emprise du bassin de rétention afin de pouvoir planter des arbres de haute tige pérenne ».

Or la réduction de la taille du bassin de rétention, qui ne portera pas simplement sur quelques centimètres, aura pour conséquence nécessaire la réduction de sa capacité de stockage et partant, l'augmentation du débit de rejet vers les exutoires publics métropolitains.

Le projet est donc matériellement dans l'incapacité de respecter les contraintes posées par l'article 24.01 précité.

7- Sur les risques importants en raison de la méconnaissance des normes du Plan de Prévention des Risques

Il convient de rappeler les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

L'article R.431-16 du Code de l'urbanisme prévoit dispose :

*« Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :  
[...]  
e) L'attestation relative au respect des règles de construction parasismique au stade de la conception telle que définie à l'article R. 122-36 du code de la construction et de l'habitation. »*

Le rapport de présentation du Plan de prévention des risques de la commune de BEAULIEU SUR MER rappelle que :

*« L'ensemble du territoire de Beaulieu-sur-Mer est classé en zone bleue au titre du risque sismique (S dans le plan de zonage-pièce n° 3). »*

En l'espèce, il est particulièrement préoccupant de constater qu'aucune étude parasismique n'a été réalisée ni jointe au dossier, alors même que le projet porte sur des travaux de grande ampleur, incluant notamment la création d'un parking en infrastructure et la construction d'un pôle scolaire.

Cette carence est d'autant plus grave que la notice technique du projet elle-même souligne l'instabilité du terrain, liée à une forte déclivité et à des risques avérés de glissements de terrain, sans compter la proximité d'avoisinants dont la stabilité pourrait être compromise.

**(Pièce n°9)**

Dans un tel contexte, le simple respect du principe de précaution, qui s'impose à toute personne publique, aurait dû conduire la commune de Beaulieu-sur-Mer à commander une analyse parasismique spécifique.

À plus forte raison lorsqu'il s'agit d'un établissement recevant du public, et tout particulièrement des enfants en bas âge, dont la sécurité aurait dû faire l'objet d'une attention renforcée.

Cette absence d'étude parasismique est d'autant plus préoccupante que la note technique du projet révèle de nombreuses incohérences dans le traitement des fondations, qui soulèvent de sérieuses interrogations quant à la sécurité de l'ouvrage.

Le projet est implanté sur un terrain à très forte déclivité, exposé à des risques avérés d'instabilité des sols (glissements de terrain, décompression horizontale) et situé en zone de sismicité modérée à élevée. Pourtant, les solutions constructives retenues par la maîtrise d'ouvrage apparaissent en contradiction avec ces contraintes majeures.

**En premier lieu**, alors même que le projet mentionne l'existence de grands glissements potentiels et la nécessité de maîtriser les poussées horizontales liées à la décompression des sols, il ne prévoit que des fondations superficielles de type semelles, posées sur des couches argilo-caillouteuses, sans qu'aucune justification technique sérieuse ne soit apportée quant à leur capacité à reprendre les efforts induits.

**En deuxième lieu**, le dispositif de paroi de soutènement de type Berlinoise, pourtant reconnu comme solution temporaire et non adaptée aux usages structurels en zone sismique, est présenté de manière ambiguë comme un élément à la fois provisoire et porteur définitif, sans étude de stabilité à long terme.

**En troisième lieu**, le phasage des terrassements repose sur des méthodes standard (risberme et butonnage), manifestement inadaptées à un terrain instable sans traitement de sol spécifique ni instrumentation active.

**En quatrième lieu**, le choix des matériaux pour la superstructure — pierre en élévation, bois pour les planchers, béton en infrastructure — révèle une hybridation de matériaux aux comportements incompatibles en cas de séisme, sans qu'aucun plan de contreventement ou de justification dynamique ne soit fourni.

Ces incohérences, ajoutées à un vocabulaire technique approximatif et à l'absence de données précises sur le traitement des remblais, témoignent d'un projet insuffisamment conçu au regard des risques géotechniques et structurels qu'il engendre.

Ce projet présente donc un risque très important pour la sécurité publique et doit être suspendu.

#### 8- Sur l'erreur d'appréciation manifeste

Alors que l'AMO du projet a envisagé la rénovation de l'école Marinoni, qualifiée de bâtiment sain, témoin d'une époque pour ne pas dire remarquable, il a pour autant été décidé sa totale démolition.

Ce choix d'une démolition du bâtiment n'a fait l'objet d'aucune enquête publique alors même que cette école n'appartient pas à la mairie mais aux berlugans.

On ne peut que s'étonner d'une telle décision alors qu'à quelques mètres sur le même boulevard il a été exigé la conservation d'une façade dont l'aspect architectural nous apparaît bien moins précieux que la façade de l'école Marinoni.

Que l'école Marinoni est un bâtiment style Art déco, qui constitue le témoignage précieux du patrimoine architectural local et dont rien ne justifie aujourd'hui la démolition.

#### **IV- SUR LES FRAIS IRREPETIBLES**

Il serait inéquitable de laisser à la charge des requérants les frais rendus nécessaires à l'exercice de leurs droits.

La juridiction mettra donc à la charge de la commune de BEAULIEU-SUR-MER, la somme de 5.000 € (CINQ MILLE EUROS) en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative

**PAR CES MOTIFS**

*Il est demandé au Juge des référés du Tribunal Administratif de Nice,  
Sous réserve de tous autres à produire, déduire ou suppléer,  
De bien vouloir,*

- **SUSPENDRE l'arrêté municipal du 27 mars 2025** par lequel le maire de la commune de BEAULIEU-SUR-MER a délivré à la commune de BEAULIEU-SUR-MER le permis de construire PC n°06011 24 S008 ayant pour objet la construction d'une école élémentaire, d'une crèche, d'une médiathèque, et d'un parking souterrain ainsi que la démolition de l'école élémentaire « *Marinoni* » sur la parcelle cadastrée Section AC n°20 au 17 boulevard Paul Déroulède à BEAULIEU-SUR-MER.
  
- **METTRE A LA CHARGE** de la commune de Beaulieu-sur-Mer, la somme de 5000€ (CINQ MILLE EUROS) sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, au profit des requérants.

**SOUS TOUTES RESERVES**



## **Bordereau de pièces communiquées :**

1. Arrêté municipal du 27 mars 2025
2. Demande de PC
3. Requete référé préventif
4. Ordonnance référé préventif
5. Recours gracieux
6. REP
7. R600-1
8. Refus demande de pièces
9. Note technique
10. Bilan technique 14 avril 2022
11. Observations des parties à Monsieur LEICEAGA
12. Titre de propriété Vallon
13. Titre de propriété ROLLAND
14. Titre de propriété Arlette BUONOCORE et Bruno BUONOCORE
15. Titre de propriété BUONOCORE - ALQUIER
16. Titre de propriété ROBY
17. Titre de propriété VITALE
18. Titre de propriété VOISIN
19. Titre de propriété SYLVESTRE
20. Statuts Association ABCDE
21. Extraits journaux incendie

**SOUS TOUTES RESERVES**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. V. V.', with a long horizontal stroke extending to the right.