

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D6 I-DE  
Regu le 29/11/2018

VILLE DE BEAUSOLEIL



**Nombre de membres**

Composant le conseil : 33

En exercice : 31

Ayant pris part à la délibération : 26

Affiché le :

Référence délibération : D 6 i

Objet : Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)  
Définition des modalités de mise à disposition du public.

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU VENDREDI 23 NOVEMBRE 2018 A 19 HEURES**

L'An Deux Mil Dix Huit, le vendredi 23 novembre, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle des délibérations, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire, Georges ROSSI, Alain DUCRUET, Lucien BELLA, Martine PEREZ, Nicolas SPINELLI, Jorge GOMEZ, Philippe KHEMILA, Michel LEFEVRE, Adjoint au Maire, Gabrielle SINAPI, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, André MORO, Ester PAGANI, Jacques VOYES, Pascale FORT, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Laurent MALAVARD, Nadjati ADAM, Lucien PRIETO, Fabien CAPRANI, Conseillers Municipaux.

**EXCUSES ET REPRESENTES :**

Madame Martine KLEIN, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, Adjoint au Maire,  
Madame Bintou DJENEPO, Conseillère Municipale, représentée par Madame Martine PEREZ, Adjointe au Maire,  
Madame Christiane DA SILVA, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Jorge GOMEZ, Adjoint au Maire,  
Madame Patricia VENEZIANO, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire.

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D61-DE

Reçu le 29/11/2018

**ABSENTS :**

Monsieur Jean-Jacques GUITARD, Conseiller Municipal,  
Madame Nathalie GUALANDI, Conseiller Municipal,  
Monsieur André BARDIN, Conseiller Municipal,  
Monsieur Yann MAURO, Conseiller Municipal,  
Madame Corynne CODRON, Conseillère Municipale.

*Présents : 22 / Procurations : 4/ Absents : 5*

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Monsieur Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire par :

25 Voix Pour : Groupe de la Majorité,  
1 Voix Contre de Monsieur Lucien PRIETO.

OOOOOOOOOO



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Réf. : D 6 i

Rapporteur : Monsieur Gérard SPINELLI, Maire.

Objet : Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)  
Définition des modalités de mise à disposition du public.

La Commune de Beausoleil est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 30 janvier 2008 par délibération du Conseil Municipal.

Le P.L.U. a fait l'objet d'une première modification le 3 décembre 2008, d'une deuxième modification le 12 juillet 2010, d'une mise à jour le 15 octobre 2010, d'une première révision simplifiée le 14 décembre 2010, d'une deuxième révision simplifiée le 29 mars 2011, d'une troisième modification le 29 novembre 2011, d'une quatrième modification le 24 avril 2012, d'une cinquième modification le 9 juillet 2012, d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité le 10 décembre 2013, d'une sixième modification le 21 mai 2015, d'une septième modification le 10 novembre 2015, d'une première procédure de modification simplifiée prescrite le 2 mai 2018.

L'évolution envisagée au titre du projet de cette modification simplifiée n° 2 consiste en la création d'un nouveau sous-secteur Ubf au sein de cette zone UB.

La zone UB du P.L.U. comprend actuellement sept sous-secteurs ;

La création d'un nouveau sous-secteur Ubf au sein de cette zone UB permettrait d'identifier certaines parcelles susceptibles d'accueillir des projets à destination d'habitation, ceci afin de conforter le bassin résidentiel de la commune dans une logique d'homogénéisation du front bâti de Beausoleil sur le versant descendant.

Compte-tenu de la nature de cette évolution, et conformément aux termes des articles L. 153-36 et L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, et des articles L. 153-45 et L. 153-48 du même Code, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Par arrêté n° SUF/CB//87/18 en date du 16 octobre 2018, la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil a été prescrite par Monsieur le Maire.



AR PREFECTURE

006-210600128-2018-123-001-001-001  
Regu le 29/11/2018

La présente délibération a pour objet de définir les modalités de mise à la disposition du public des informations relatives au projet de modification simplifiée du PLU.

Le projet de modification simplifiée du PLU et l'exposé des motifs annexés à la présente délibération seront notifiés aux personnes publiques associées en vue de recueillir leurs observations. Le cas échéant, ces dernières seront ajoutées au dossier de mise à disposition du public.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations fera l'objet d'un affichage en mairie, et sera publié dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public.

Le dossier de modification simplifiée n°2 du P.L.U. ainsi qu'un registre seront déposés au Service Urbanisme et Foncier de la Mairie de Beausoleil pendant une durée d'un mois, soit entre le lundi 10 décembre 2018 et le jeudi 10 janvier 2019 inclus. Ce dossier sera à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h. Il sera par ailleurs consultable en ligne sur le site internet de la Ville.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Mairie de Beausoleil  
Service urbanisme et foncier  
Boulevard de la République  
06240 BEAUSOLEIL.

A l'expiration du délai de mise à disposition du public, le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public.

Il est proposé à l'Assemblée Délibérante d'approuver les modalités de la mise à disposition du public telles que fixées précédemment.

**CONSIDERANT** qu'il convient de créer un nouveau sous-secteur UBf au sein de la zone UB afin de favoriser l'accueil de projets nouveaux à destination d'habitation ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 ;

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

a) **APPROUVE** la proposition de Monsieur le Maire,

b) **APPROUVE** la mise à disposition du public au sein des locaux du service urbanisme et foncier du dossier de modification simplifiée n°2 ainsi qu'un registre pour lui permettre de formuler des observations entre le lundi 10 décembre 2018 et le jeudi 10 janvier 2019 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie,

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-061-DE  
Recu le 29/11/2018

et **DIT** qu'un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera l'objet d'un affichage en mairie, et sera publié dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public,

d) **DIT** qu'à l'expiration du délai de mise à disposition du public, le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibèrera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public,

e) **DIT** que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et qu'elle fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune,

f) **DIT** que la délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,

g) **INDIQUE** que la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs, ce par :

**25 Voix Pour : Groupe de la Majorité,  
1 Abstention : Monsieur Lucien PRIETO.**

⇒ Le projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U, l'exposé des motifs et arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 du P.L.U. sont annexés à la présente délibération.

Fait et délibéré à Beausoleil, les jour, mois et an que dessus.

**Le Maire,**

**Gérard SPINELLI**



AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D6I-DE

Reçu le 29/11/2018

**AR PREFECTURE**

006-210600128-20181123-D6 I-DE  
Reçu le 29/11/2018

Il a fait également l'objet de deux révisions simplifiées :

- La première approuvée le 14 décembre 2010, créant la zone UG afin de permettre la réalisation d'un foyer pour jeunes travailleurs, avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord ;
- La deuxième approuvée le 29 mars 2011 devant permettre l'extension du complexe sportif du Devens par la réalisation d'un terrain de football sur son talus est.

Il a fait l'objet d'une mise à jour en date du 15 octobre 2010, et d'une déclaration de projet approuvée le 10 décembre 2013 emportant mise en compatibilité pour le projet de rénovation urbaine de l'îlot Jean Bouin.

Enfin, une procédure de modification simplifiée a été approuvée par délibération du 12 avril 2018 afin de modifier le périmètre du secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale, ainsi que de procéder à la rectification d'erreurs matérielles.

La présente modification simplifiée n°2 a pour objet la création d'un sous-secteur UBF au sein de la zone UB en vue de permettre l'identification de certaines parcelles susceptibles d'accueillir des projets à destination d'habitation, ceci afin notamment de conforter le bassin résidentiel de la commune de Beausoleil.

**B – LA PROCEDURE**

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 du code de l'urbanisme, et les articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code dont les termes sont rappelés ci-après.

L'article L. 153-36 dispose que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

L'article L. 153-37 dispose que :

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*



AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D6 I-DE  
Reçu le 29/11/2018

**COMMUNE DE BEAUSOLEIL**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEAUSOLEIL**

**EXPOSE DES MOTIFS**

**A - PREAMBULE**

Le plan local d'urbanisme de la commune de BEAUSOLEIL a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2008. Il s'applique donc depuis plus de dix ans. Le PLU a fait l'objet de deux débats sur les résultats de son application, au sein du conseil municipal en date des 5 octobre 2010 et 23 juillet 2013, suivant les dispositions de l'ancien article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme.

Ce document a été modifié à plusieurs reprises :

- La première modification approuvée le 3 décembre 2008 ayant permis la surélévation d'un niveau pour la réalisation d'équipements collectifs dans les bâtiments communaux et intercommunaux en zones UA et UB ;
- La deuxième modification approuvée le 12 juillet 2010, ayant eu pour objet d'en améliorer l'applicabilité et d'adapter la réglementation des droits à bâtir aux besoins actuels de la population ;
- La troisième modification approuvée le 29 novembre 2011 ayant eu pour objet de mieux répartir la servitude de « mixité sociale » et son pourcentage de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la commune ainsi que la création d'un nouvel emplacement réservé devant permettre la réalisation d'un parking public à l'entrée de la ville ;
- La quatrième modification approuvée le 24 avril 2012 apportant essentiellement des précisions sur l'ensemble du règlement, déplaçant et modifiant la superficie d'un emplacement réservé (n°28) ;
- La cinquième modification approuvée le 9 juillet 2012 portant à l'urbanisation le secteur à l'étude n°2 correspondant à l'impasse des Garages, modifiant la limite de zonage entre le secteur UBb et le secteur UBap et incorporant une partie de l'avenue Maréchal Foch dans le secteur UBb, créant un secteur à étude n°5 dans le centre-ville englobant le délaissé de la Crémaillère, ainsi que diverses adaptations du règlement,
- La sixième modification approuvée le 21 mai 2015 ayant pour objet de clarifier et reformuler certaines prescriptions du règlement du PLU, notamment au vu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- La septième modification approuvée le 9 juillet 2012 levant le secteur à étude n°4 du Vallon de la Noix et aboutissant à une modification du zonage et du règlement en vigueur dans le quartier.



AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-061-DE  
Reçu le 29/11/2018

L'article L. 153-40 dispose que :

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

L'article L. 153-47 dispose que :

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

L'article L. 153-48 dispose que :

*« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

Le présent projet répond en tous points aux prescriptions de l'article L. 153-45.

Il sera donc notifié aux personnes publiques associées afin que soient recueillis leur avis, fera l'objet de publication et d'affichage en mairie, avant d'être mise à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme qui viennent d'être rappelées.

A l'issue de la mise à disposition du public, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèra et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D6 I-DE  
Reçu le 29/11/2018

Le règlement et le plan de zonage du PLU ainsi modifiés et approuvés seront alors tenus à la disposition du public et publiés selon les dispositions réglementaires en vigueur.

**C – LE CONTENU DU DOSSIER**

Le dossier de modification simplifiée mis à disposition du public contiendra :

- Le présent projet de modification et l'exposé des motifs
- Les avis des personnes publiques associées ;
- Le règlement modifié ;
- L'extrait du plan de zonage modifié ;

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

**D – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

- La directive territoriale d'aménagement (DTA) ;

Le présent projet de modification simplifiée du PLU est compatible avec l'actuelle directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret en Conseil d'État le 2 décembre 2003 dont les objectifs généraux visent à ;

*« Conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche.*

*Préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département ;*

*Maitriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.*

- Les risques naturels :

La Commune de Beausoleil est concernée par les risques naturels suivants : risques sismiques et mouvements de terrain mais la présente modification ne contrevient en rien au respect de ces risques.

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D6I-DE  
Reçu le 29/11/2018

- Les servitudes d'utilité publique :

Le présent projet de modification simplifiée du PLU n'a pas d'incidence sur les servitudes d'utilité publique.

**E - EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU**

Il n'y a pas lieu de modifier le tableau de répartition des surfaces par secteur

**F - CONCLUSION**

Les modifications présentées entrent dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification simplifiée du PLU car elles :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestières ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne conduisent pas à l'ouverture à l'urbanisation une zone AU ;
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**G - JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS**

La modification consiste à déclasser certaines parcelles actuellement classées en zone UBb, la hauteur des bâtiments existants n'étant plus conforme à la vocation de ce secteur et à créer un sous-secteur UBf susceptibles d'accueillir de nouveaux projets à destination d'habitation, ceci afin de conforter le bassin résidentiel de la commune de Beausoleil.

Ainsi, dans une logique d'homogénéisation du front bâti de Beausoleil sur le versant descendant, les constructions devront s'aligner en hauteur au bâti existant le plus haut le long de la voirie en aval, adjacente à toutes les parcelles de la zone, sans excéder 25 mètres du point le plus bas de la parcelle pour le bâtiment, augmenté de 3m pour les édicules (soit 28 mètres). »

Les attiques sont tolérées si les retraites de bâti donnent sur l'aval afin de conserver un front bâti droit sur les rues en amont des parcelles.

Dans cette logique d'homogénéisation, la hauteur frontale des bâtiments ne pourra excéder 28 mètres par rapport à l'égout du toit et devra être intégrée de façon harmonieuse à la toiture afin de garantir les vues depuis les points les plus hauts de la ville.



AR PREFECTURE

006-2106 00128-20181123-06 I-DE  
Reçu le 29/11/2018

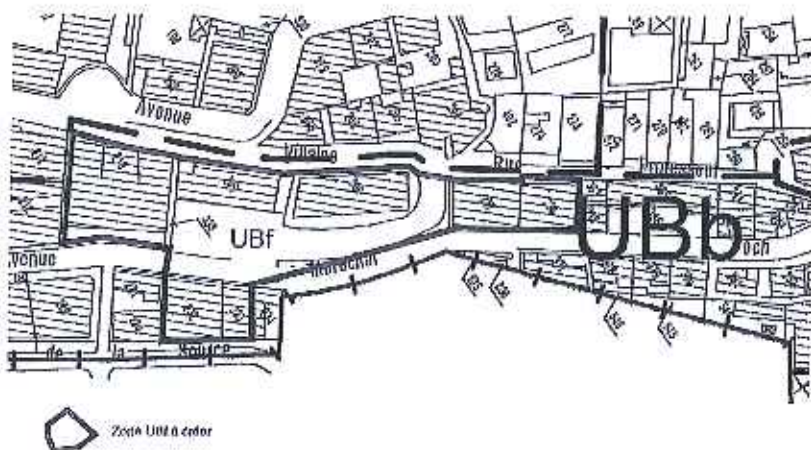
Ainsi, l'aménagement du sous-secteur UBf permettrait la réalisation de bâtiments de gabarits plus importants dans l'épure du PLU et des normes d'urbanismes applicables.

Le plan de zonage du PLU sera donc modifié comme suit :

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



AR PREFECTURE

006-2106 00128-20181123-D6 I-DE  
Reçu le 29/11/2018

Le règlement du PLU sera modifié comme suit :

Préambule de la zone UB :

Dispositions existantes

*« La zone UB comprend les secteurs :*

- *UBa...*  
*(...)*
- *Ube, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs Ube1 et Ube2, de bâtiments de hauteur déjà élevés au potentiel de développement dans une logique d'homogénéisation du front bâti. »*

Dispositions modifiées

Il sera ajouté un paragraphe comme suit :

*« - UBf, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué de bâtiments de hauteur déjà élevés au potentiel de développement dans une logique d'homogénéisation du front bâti. »*

Article UB6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dispositions existantes

*« Voies piétonnes*

*Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.*

Toutefois

- *dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes.  
La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus; la surélévation partielle étant autorisée.*
- *dans les secteurs UBh, UBd et UBc: les constructions devront s'implanter à l'alignement*

- dans le secteur UBC: les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.

#### Dispositions modifiées

##### *« Voies piétonnes*

*Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.*

##### *Toutefois*

- dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes.  
*La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus; la surélévation partielle étant autorisée.*
- dans les secteurs UBb, UBd, Ube et Ubf: les constructions devront s'implanter à l'alignement
- dans le secteur UBC : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.

#### **Article UB7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### Dispositions existantes

*« Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.*

*Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.*

*Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).*



*Dans le secteur UBap: en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.  
La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus: la surélévation partielle étant autorisée.*

*Dans le secteur URBb: les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.*

*Dans les secteurs UBd et UBe: Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel. »*

#### Dispositions modifiées

*« Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.*

*Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.*

*Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).*

*Dans le secteur UBap: en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.  
La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus: la surélévation partielle étant autorisée.*

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D61-DE  
Reçu le 29/11/2018

*Dans le secteur UBb: les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.*

*Dans les secteurs UBd et UBc: Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.*

*Dans le secteur UBf, en cas de démolition, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives»*

#### Article UB 10 – Hauteurs maximales des constructions

##### Dispositions existantes

###### « Règles de hauteur applicables:

###### *Dans le secteur UBa:*

*La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.*

###### *Dans le secteur UBap:*

*La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.*

*En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.*

*La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.*

###### *Dans le secteur UBb:*

*La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.*

###### *Dans le secteur UBb1:*

*La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.*

AR PREFECTURE

006-2106 00128-20181123-06 I-DE  
Reçu le 29/11/2018

**Dans le sous-secteur UBc1:**

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.

**Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4:**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

**Dans le sous-secteur UBc3:**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.

**Dans le sous-secteur UBc5:**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

**Dans les secteurs UBd1 et UBe1:**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.

**Dans les secteurs UBd2 et UBc2:**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres. »

Dispositions modifiées :

« Règles de hauteur applicables:

**Dans le secteur UBa:**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.

**Dans le secteur UBap:**

La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.

En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.

La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.

**Dans le secteur UBb:**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

**Dans le secteur UBh1:**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.



AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D6I-DE  
Reçu le 29/11/2018

*Dans le sous-secteur UBc1:*

*La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.*

*Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4:*

*La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.*

*Dans le sous-secteur UBc3:*

*La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.*

*Dans le sous-secteur UBc5:*

*La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.*

*Dans les secteurs UBd1 et UBe1:*

*La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.*

*Dans les secteurs UBd2 et UBc2:*

*La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.*

*Dans le sous-secteur UBf:*

*Les constructions doivent s'aligner en hauteur au bâti existant le plus haut le long de la voirie en aval, adjacente à toutes les parcelles de la zone, sans excéder 25 mètres du point le plus bas de la parcelle pour le bâtiment, augmenté de 3m pour les édicules (soit 28 mètres de hauteur totale).*

*Les aufiges sont tolérés si les retruits de bâti donnent sur l'aval afin de conserver un front bâti droit sur les rues en amont des parcelles.*

*La hauteur des édicules ne pourra excéder 3 mètres et devra être intégrée de façon harmonieuse à la toiture afin de garantir les vues depuis les point les plus hauts de la ville.»*

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-06 I-DE  
Regu le 29/11/2018

AR PREFECTURE
006-210600128-20181123-06 I-DE
Regu le 29/11/2018
COMMUNE DES MARIANNAIS
COMMUNE
MARIANNAIS
COMMUNE
DE MARIANNAIS

REPUBLICAINE FRANÇAISE  
 Liberté - Egalité - Fraternité  
 ARRÊTÉ

N° 20181123-06 I-DE

**ARRÊTÉ PRÉSCRIVANT LA MODIFICATION (OU SUPPRESSION) N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MARIANNAIS.**

Monsieur le Maire de la Commune de Mariannais

VOU le 19<sup>e</sup> n° 2008-1202 du 12 décembre 2008 relatif à la modification du Règlement Municipal ;

VOU le 10<sup>e</sup> n° 2008-276 du 27 février 2008 relatif à la modification de l'urbanisme ;

VOU le 10<sup>e</sup> n° 2010-208 du 12 juillet 2010 relatif à l'organisation municipale pour l'élaboration ;

VOU l'ordonnance n° 2012-11 du 3 janvier 2012 portant création et simplification des procédures d'élaboration de modifications et de révision des documents d'urbanisme ;

VOU le 10<sup>e</sup> n° 2014-366 du 27 mai 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme résolu (ALUR) ;

VOU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants et R. 153-1 et suivants ;

VOU la Déclaration des collectivités territoriales ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2008 approuvant la révision/modification du Plan Local d'Urbanisme ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2010 relative à l'élaboration/modification du Plan Local d'Urbanisme ;

VOU l'arrêté du Maire en date du 15 octobre 2010 relatif à l'élaboration/modification du Plan Local d'Urbanisme ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2010 approuvant la révision/modification du Plan Local d'Urbanisme ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2011 approuvant la révision/modification du Plan Local d'Urbanisme ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2011 approuvant la révision/modification du Plan Local d'Urbanisme ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2012 approuvant la révision/modification du Plan Local d'Urbanisme ;

VOU la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2012 approuvant la révision/modification du Plan Local d'Urbanisme ;





AR PREFECTURE

006-2106-00128-20181123-06 I-DE  
Reçu le 29/11/2018

AR PREFECTURE  
006-2106-00128-20181123-06 I-DE  
Reçu le 00/00/2018

Article 5: A l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan de la mise à disposition au Conseil Municipal qui délibérera sur la prolongation éventuellement modifiée par suite de la complaisance des avis émis et des plans votés du public.

Article 6: Une ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Président des Alpes-Maritimes.

Fait à Beausoleil le 20/11/2018



Le Maire

Yves BERTHIAUX

RELAIS ET FONDS DE RECOURS :

Le Maire informe la population que, pour toute réclamation ou réclamation relative à l'application de l'arrêté préfectoral, il est possible de s'adresser au Maire de la commune de Beausoleil. Il est également possible de s'adresser au Maire de la commune de Beausoleil, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie de Beausoleil. Cette démarche a pour effet de prolonger le délai de recours contentieux. Il est possible de s'adresser au Maire de la commune de Beausoleil, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie de Beausoleil. Cette démarche a pour effet de prolonger le délai de recours contentieux.

AR PREFECTURE

006-210600128-20181123-D6I-DE

Regu le 29/11/2018