

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 sortant 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.

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. »

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 délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

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 P.L.U 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'Etat 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 paires d'excellence, tel 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 ;

Maîtriser 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.

- 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 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 UBh, 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 Beausolcil.

Ainsi, dans une logique d'homogénéisation du front bâti de Beausolcil 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 édifices (soit 28 mètres). »

Les attiques sont tolérés si les retraits 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 point les plus haut de la ville.

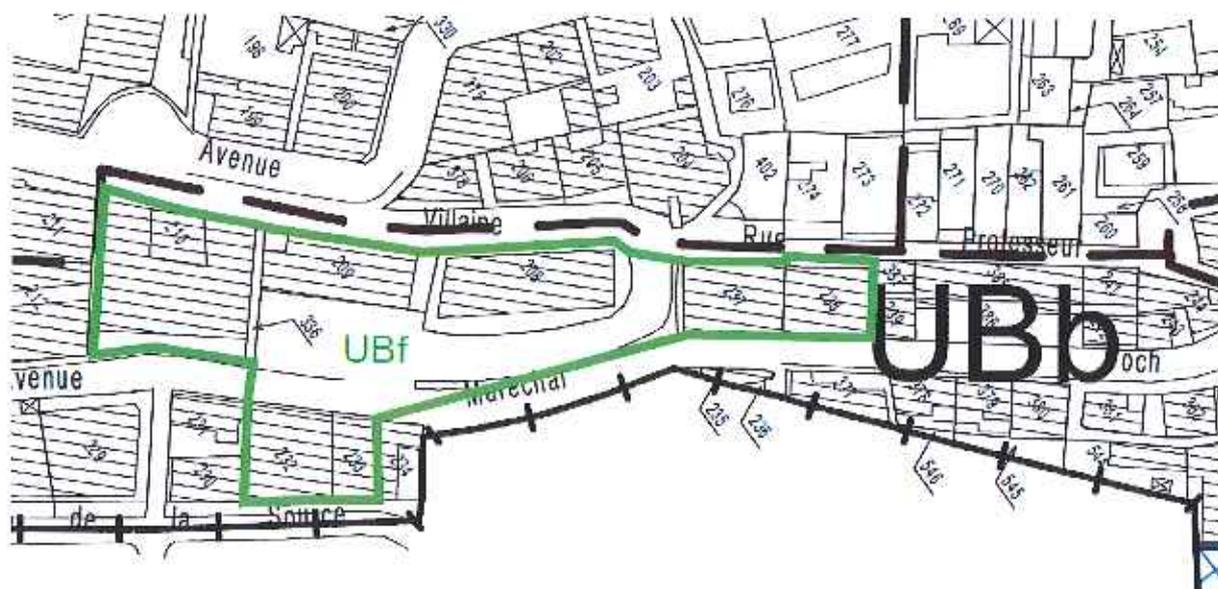
Ainsi, l'aménagement du sous-secteur UBf permettrait la réalisation de bâtiments de gabarits plus important dans l'épure du PLU et des normes d'urbanismes applicables.

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



 Zone UBf à créer

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 denses 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 **UBb, UBd et UBe**: 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 **UBh, 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 UBb: 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.

Dans le secteur UBb: 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.

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.

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 UBe2:

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 UBb1:

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.

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 UBe2:

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 attiques sont tolérés si les retraits 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.»