

COMPTE RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT

Examen conjoint tenu en mairie de la commune du Beausoleil le 05/02/2020 de 14h à 16h.

Présents

- M. LEFEVRE, adjoint à l'urbanisme de la commune de Beausoleil
- M. MOLINIE, responsable du service urbanisme de la commune de Beausoleil
- Mme BELLONCLE, responsable des marchés publics de la commune de Beausoleil
- Mme TARADE, juriste de la commune de Beausoleil
- M. COLIN, représentant de la DDTM des Alpes-Maritimes
- M. GILLIO, représentant le Département des Alpes-Maritimes
- M. BELTRAN, CITADIA Conseil

Déroulé de l'examen conjoint

L'examen conjoint s'est déroulé en deux temps :

- présentation du projet immobiliser devant permettre la construction de logements (dont sociaux) et de la crèche et de la proposition de traduction règlementaire.
Quelques rappels issus de la notice explicative :
 - o présence de services : présence d'une conciergerie, local commun pour les logements sociaux...
 - o projet qui correspond aux attentes des ABF : maintien de la partie basse du terrain végétalisé, ce qui explique l'implantation en hauteur et le regroupement, et maintien de l'EBC sur le pourtour du site
 - o architecture légère pour une meilleure insertion dans le paysage
 - o volumétrie identique au bâtiment ADOMA afin de permettre une bonne intégration entre les deux bâtiments
- échanges et observations émises par les personnes publiques associées

Observations émises par les personnes publiques associées

Département des Alpes Maritimes

- Intégrer les remarques émises dans le courrier d'avis (cf. Annexe 1)
- Envisager la réalisation d'installations facilitant le déploiement de vélos électriques
La commune précise que des réflexions sont actuellement en cours à ce sujet sur le complexe sportif du Devens et que des possibilités de connexions pourraient être envisagées.

DDTM des Alpes-Maritimes

- Nécessité de créer un ERMS (n°38) pour création des logements sociaux pour s'assurer de la production minimale du nombre de logements, en application de l'article L151-41 4 du Code de l'Urbanisme. Cet ER devra afficher le nombre de logements à produire, porter sur toute la zone UGb et préciser la répartition du LLS selon son mode de financement (PLAI, PLS, PLUS...)°
La commune est favorable à la création de cet ERMS.

- Nécessité d'améliorer la présentation des évolutions réglementaires apportées dans le cadre de la déclaration de projet afin d'en faciliter la compréhension.
La commune propose d'intégrer le tableau présenté en annexe 2 afin de faciliter la compréhension.

- Compléter l'évaluation environnementale
Le Service Eau Agriculture Forêt Espaces Naturels, par l'intermédiaire de M. COLIN, effectue une alerte sur les points suivants :
 - o la construction se situe en tête de falaise et proximité de sites Natura 2000 ;
 - o une attention particulière des impact doit être portée en phase autorisation d'urbanisme / chantier
 Il est donc demandé de mieux préciser les impacts du projet sur la zone Natura 2000 et sur les espèces protégées (situés sur les falaises notamment).
 Il conviendra de prendre en compte l'avis de l'Autorité Environnementale et de prendre attache auprès de celle-ci afin de récupérer des informations concernant les espaces protégés.
 Il est rappelé qu'une demande de défrichement a été demandé en parallèle.

- Préciser la localisation et la capacité des réseaux d'eaux pluviale et d'assainissement et la manière dont le projet va se connecter à ceux-ci

- **Remarque** : une partie de la résidence ADOMA est classée en zone N.
La commune précise qu'il s'agit du zonage du PLU en vigueur. Ne s'agissant pas de l'objet de la déclaration de projet, il convient de ne pas y toucher.

- **Rappel** : une étude complémentaire sur volet le risque sera demandée au stade de l'autorisation d'urbanisme au titre de l'article R4321-16f du Code de l'Urbanisme.
L'aspect risque devra être pris en compte également au moment du chantier.
La commune précise qu'il est envisageable d'introduire un rappel dans le règlement répondant à cette demande ou dans les dispositions de l'article UG2.

Annexe 1 – Courrier d’avis communiqué par le Département des Alpes-Maritimes



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

DIRECTION GÉNÉRALE
DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX

DGA DÉVELOPPEMENT

DIRECTION DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT
ET DU DÉVELOPPEMENT RURAL
SECTION AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
Mairie
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Nice, le 24 DEC. 2019


Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 28 novembre 2019, vous avez adressé, pour avis, au Département, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30 janvier 2008 de la zone Uet à Beausoleil sur la RD 53.

Dans le cadre de la procédure d'examen conjoint, le Conseil départemental vous fait part des remarques suivantes :

- Pour le raccordement du projet à la RD 53, le Département demande l'association de ses services routiers aux études préalables et aux travaux de raccordement, et la prise en compte des prescriptions du règlement départemental de voirie ;
- L'article UG12 du règlement pourrait prévoir les stationnements vélos et l'installation des bornes de rechargement pour vélos électriques au sein du projet.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.


Hervé MOREAU
Directeur général adjoint pour le développement

Annexe 2 – Tableau de présentation « AVANT / APRES » du règlement de la zone

Ce tableau présente les évolutions apportées au règlement de la zone UG. Seuls les articles concernés par une évolution sont présents.

Le **texte en rouge** correspond au texte supprimé dans le cadre de la déclaration de projet.

Le **texte en vert** correspond au texte ajouté dans le cadre de la déclaration de projet.

| Articles de la zone UG | DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR | DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET |
|---|--|--|
| <p align="center">CARACTERE DE LA ZONE</p> | <p><i>La zone UG correspond à un site urbanisé au droit de la RD 53 (avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord) où doit s'ériger un foyer pour jeunes travailleurs (cellules considérées comme des logements libres, des logements aidés ou des chambres d'hôtel selon le mode de gestion qui sera défini) ainsi que les aménagements liés et nécessaires aux besoins de la population accueillie (parkings notamment).</i></p> <p><i>Certaines parties de la zone UG peuvent être soumises ou contigües à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</i></p> | <p><i>La zone UG correspond à un site urbanisé au droit de la RD 53 (avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord).</i></p> <p><i>Elle comprend deux secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Un secteur UGa où a été érigé une résidence sociale à la suite d'une opération de réhabilitation et d'extension. L'ensemble des logements de cette résidence sont maintenant des logements autonomes.</i> - <i>Un secteur UGb correspondant à une opération résidentielle comprenant notamment des logements sociaux et les équipements publics.</i> <p><i>Certaines parties de la zone UG peuvent être soumises ou contigües à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</i></p> |

| Articles de la zone UG | DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR | DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET |
|--|--|---|
| <p align="center">ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> | <p><u>Hors des zones soumises à des risques naturels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, les équipements collectifs et les constructions à usage d'hébergement hôtelier si et seulement s'il s'agit de constructions destinées à accueillir de jeunes stagiaires, salariés, intérimaires, etc. (type foyer pour jeunes travailleurs, résidences étudiantes, etc.) - Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, - Les parkings voiture et deux roues, - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la vocation de la zone ou la construction des bâtiments. <p><u>Dans les zones soumises à des risques naturels :</u> Toutes les constructions soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UG2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques</p> | <p><u>Hors des zones soumises à des risques naturels :</u></p> <p>Dans le secteur UGa</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, les équipements collectifs et les constructions à usage d'hébergement hôtelier si et seulement s'il s'agit de constructions destinées à accueillir des personnes éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant, notamment : <ul style="list-style-type: none"> o les publics ayant des difficultés d'accès à un logement ordinaire pour des raisons sociales et économiques, et pour lesquels la résidence sociale peut constituer une étape dans le parcours résidentiel o les publics aux revenus modestes, en demande de logement temporaire pour des raisons de mobilité professionnelle : salariés en contrat à durée déterminée, stagiaires en formation professionnelle, apprentis, travailleurs saisonniers... o les publics ayant un besoin de lien social, notamment les personnes seules ou sortant de situations particulièrement difficiles. - Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, - Les parkings voiture et deux roues, - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la vocation de la zone ou la construction des bâtiments. <p>Dans le secteur UGb</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 60% de logements sociaux (en nombre de logements et en superficie) et leurs annexes, ainsi que les équipements publics, dès lors que ceux-ci sont situés à l'intérieur du polygone d'implantation porté au document graphique ; - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la vocation de la zone ou la construction des bâtiments. - les aménagements légers permettant l'entretien et la valorisation des terrains. <p><u>Dans les zones soumises à des risques naturels :</u> Toutes les constructions soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UG2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques</p> |

| Articles de la zone UG | DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR | DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET |
|--|--|--|
| ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES | Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance de 2,50 m des voies ouvertes à la circulation automobile. | <p>Dans le secteur UGa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance de 2,50 m des voies ouvertes à la circulation automobile.</p> <p>Dans le secteur UGb, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation porté au document graphique.</p> |
| ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance de 2,50 m des limites séparatives. | <p>Dans le secteur UGa, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance de 2,50 m des limites séparatives.</p> <p>Dans le secteur UGb, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation porté au document graphique.</p> |
| ARTICLE UG 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS | <p>Conditions de mesure : La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'au point le plus haut à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p> <p>Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p> <p>Règles de hauteur applicables : La hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres.</p> | <p>Conditions de mesure : La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'au point le plus haut à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p> <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p> <p>Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p> <p>Règles de hauteur applicables : Dans le secteur UGa, la hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres. Dans le secteur UGb, la hauteur absolue ne peut excéder 30 mètres.</p> |

| Articles de la zone UG | DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR | DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET |
|---|--|---|
| <p>ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT</p> | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.</p> <p>En zone UG, il doit être aménagé, au minimum, par tranche de trois logements ou chambres : 1 aire de stationnement voiture et deux aires de stationnement deux roues.</p> | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.</p> <p>Dans le secteur UGa, il doit être aménagé, au minimum, par tranche de trois logements ou chambres : 1 aire de stationnement voiture et deux aires de stationnement deux roues.</p> <p>Dans le secteur UGb, il doit être aménagé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction 1 aire de stationnement par logement, - pour les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement <p>Pour les équipements publics présents dans le secteur UGb, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.</p> |
| <p>ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p> | <p>Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.</p> <p>Une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.</p> | <p>Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.</p> <p>Dans le secteur UGa, une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.</p> |