

**DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
VILLE DE BEAUSOLEIL**



PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 30 janvier 2008

DERNIERE DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE : 29 septembre 2020

MODIFICATIONS	REVISIONS SIMPLIFIEES, DECLARATIONS DE PROJET ET MISES A JOUR
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 ^{ère} mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	2 ^{ème} mise à jour du 7 mai 2018
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2010
Modification n° 4 du 24 avril 2012	Révision simplifiée n° 2 du 29 mars 2011
Modification n° 5 du 9 juillet 2012	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de rénovation urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013
Modification n° 6 du 21 mai 2015	Déclaration de projet n°2 lancée le 27 septembre 2019
Modification n° 7 du 10 novembre 2015	Déclaration de projet n°3 approuvée le 29 septembre 2020
Modification simplifiée n° 1 du 29 janvier 2019	

Sommaire

I. Préambule	3
1. La déclaration de projet valant mise en compatibilité.....	3
2. Le déroulement de la procédure.....	3
3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité	4
II. Présentation du projet	5
4. Localisation du projet.....	5
5. Caractéristiques du projet.....	9
III. Justification de l'intérêt général de l'opération	17
IV. Traduction règlementaire.....	19
1. Situation règlementaire au PLU en vigueur.....	19
2. Evolutions apportées au document graphique	26
3. Evolutions apportées au règlement	20
V. Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux.....	28

I. Préambule

1. La déclaration de projet valant mise en compatibilité

Aux termes de l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le plan local d'urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle d'un projet immobilier permettant de produire notamment 88 logements sociaux et une crèche de 52 berceaux le long de l'avenue des Combattants en Afrique du Nord.

La déclaration de projet porte sur :

- l'extension de la zone UG, sur la zone UEt, et de son découpage en deux secteurs UGa et UGb ;
- la suppression de la zone UEt ;
- les adaptations règlementaires associées.

2. Le déroulement de la procédure

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1. Lancement de la procédure : Par délibération en date du 16 juillet 2019, le Conseil Municipal de Beausoleil a décidé de l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme préalable au projet d'intérêt général sur les parcelles cadastrées Section AL numéro 87 et Section AE numéro 6.
Cette délibération vaut également déclaration d'intention de mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Beausoleil afin d'ouvrir le droit d'initiative prévu à l'article L121-17-1 du Code de l'Environnement.
2. Saisine de la DREAL : Une évaluation environnementale est systématique pour les déclarations de projet qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et :
 - changent les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - réduisent un EBC, une zone agricole ou naturelle ou forestière,
 - introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (Art R104-3 Code de l'urbanisme).En l'occurrence, le projet se situe à proximité d'un site Natura 2000 et est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, de sorte qu'une évaluation environnementale s'impose.
3. Transmission du dossier constitué aux personnes publiques associées au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.
4. Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir
 - a. la Préfecture des Alpes-Maritimes,
 - b. le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
 - c. la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
 - d. la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française au titre du PLH et du SCoT
 - e. l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
 - f. la Chambre de commerce et d'industrie,
 - g. la Chambre d'agriculture,
 - h. la Chambre des métiers,

A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé et joint au dossier d'enquête.

5. L'enquête publique est organisée à l'initiative de la commune, conformément à l'article L153-55 du Code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.
L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (art L153-54 Code de l'urbanisme).
6. La commune délibère sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R153-16 du Code de l'urbanisme le Conseil Municipal de la ville de Beausoleil approuve la mise en compatibilité du PLU.

3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

- une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférent, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (pièces modifiées avant/après),
- un plan de zonage comprenant les changements afférents à la déclaration de projet,
- un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet,
- un volet concernant l'évaluation environnementale et l'étude incidence Natura 2000.

II. Présentation du projet

1. Localisation du projet

Le site concerné par la déclaration de projet est situé au Nord-Ouest du centre-ville de Beausoleil. Il s'agit d'une partie des parcelles AL 87 et AE n° 6, propriétés de la commune, sur une superficie d'environ 6600 m² (pour un total d'un peu plus de 95 000 m²). Ce site est délimité par :

- la RD53 au sud,
- la résidence sociale « Bellevue » au nord-ouest,
- le cimetière à l'est,
- une parcelle naturelle à l'ouest, comprise elle dans une enclave formée par la RD53.

Photo aérienne Géoportail

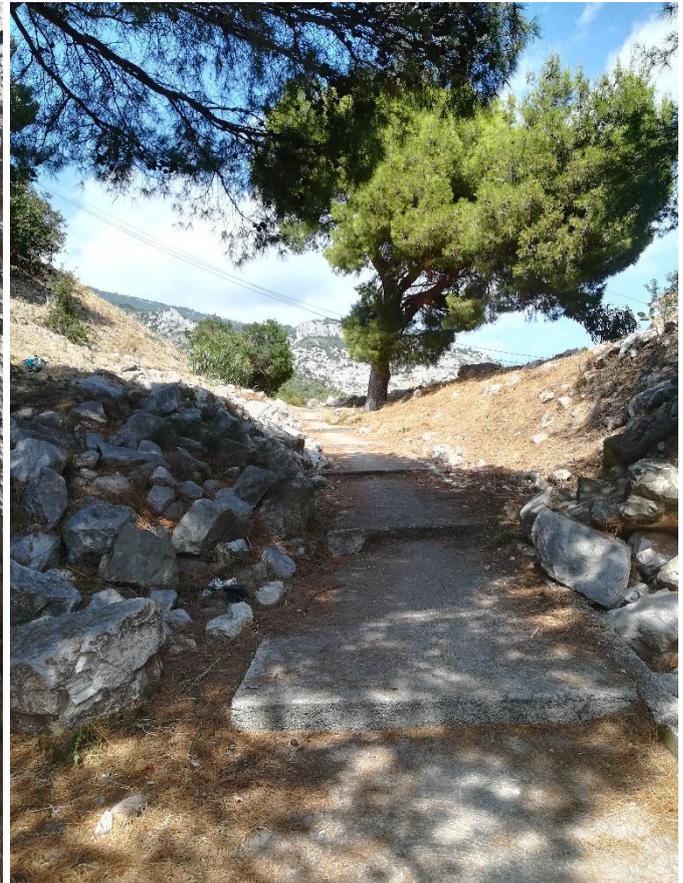


Un terrain situé sur les hauteurs de Beausoleil et contraint par une forte topographie





Un site pentu et rocaillieux traversé par ancien chemin piéton



Résidence sociale « Bellevue » existante au Nord-Ouest du terrain



Vue sur Monaco et le littoral depuis le terrain



2. Caractéristiques du projet

Sur la base des orientations souhaitées par la Ville à savoir la réalisation de logements locatifs sociaux ainsi que d'un équipement collectif de type crèche, il a été approuvé, par délibération en date du 22 mars 2018, le principe de la vente de ce terrain à l'issue d'une procédure d'appel à projets. Le projet retenu après l'appel à projet prévoit :

- un programme de logements en mixité sociale comprenant a minima 60% de logements locatifs sociaux (en surface et en nombre) d'une surface de plancher de 6540 m² maximum ;
- la réalisation d'une crèche d'une surface de plancher de 500 m² qui sera exploitée par le Centre Communal d'Action Sociale CCAS après agrément des services départementaux.

Pour ce faire, les actes suivants ont été pris :

- Par délibération en date du 22 mars 2018 le Conseil Municipal de Beausoleil a approuvé le principe de la cession de gré à gré du terrain communal et a autorisé Monsieur le Maire à recevoir et à étudier toutes offres comportant la réalisation de logements locatifs sociaux et d'un équipement de type crèche.
- Par délibération en date du 16 juillet 2019, le Conseil Municipal de Beausoleil a décidé de l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme préalable au projet d'intérêt général sur les parcelles cadastrées Section AL numéro 87 et Section AE numéro 6. Cette délibération vaut également déclaration d'intention de mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Beausoleil afin d'ouvrir le droit d'initiative prévu à l'article L. 121-17-1 du Code de l'Environnement.

Le **programme de logements** se structure principalement autour de petits logements pour les logements sociaux (studio ou 2 pièces), avec l'inclusion toutefois de deux 4 pièces, et de logements de taille intermédiaire (2 ou 3 pièces) pour les logements libres en accession à la propriété. Il vise ainsi spécifiquement les jeunes actifs.

Cette répartition respecte la typologie du parc existant dans la commune et permet de répondre aux besoins de la population communale dont les ménages sont composés en 2016 à 37% d'une seule personne, 30 % de deux personnes et 16% de trois personnes (sources INSEE).

Résidences principales par type de logement, nombre de pièces et taille du ménage en 2016 (source : INSEE)

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus
1 pièce	470	152	53	13	3	0
2 pièces	930	533	291	124	20	12
3 pièces	671	839	510	365	109	22
4 pièces	173	285	147	182	57	36
5 pièces	39	52	23	33	34	6
6 pièces ou plus	6	41	13	9	4	0

Le bâtiment sera adossé à la colline et s'intégrera en lien avec l'immeuble déjà existant. Les parkings seront réalisés en souterrain.

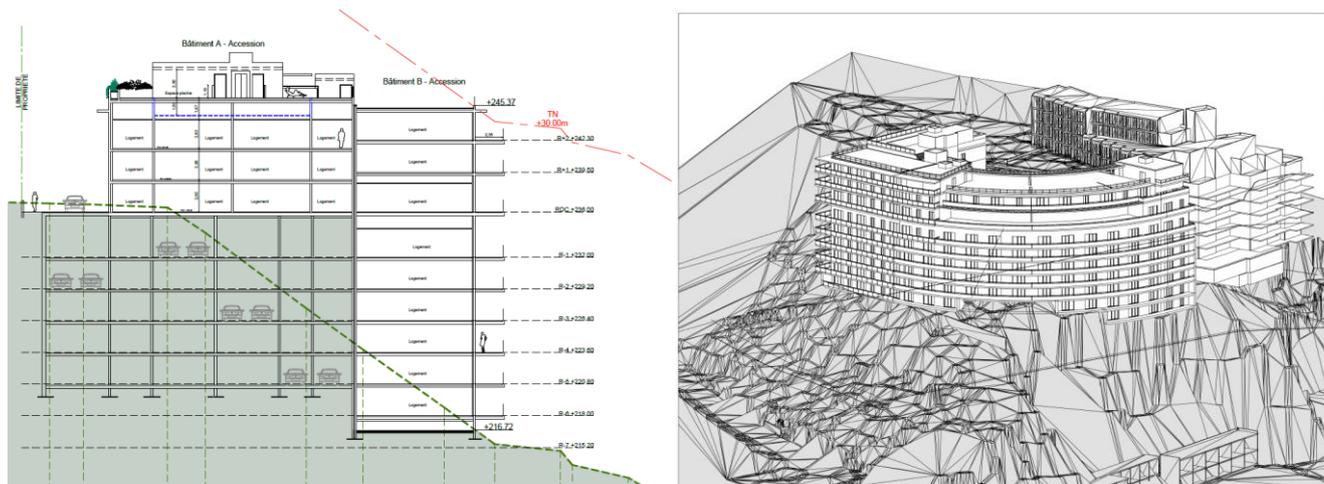


Schéma illustratif de principe du projet intégré dans la pente



Illustration de l'insertion urbaine du projet dans la pente et le paysage



Illustration de l'insertion urbaine du projet dans la pente et le paysage depuis l'Ouest

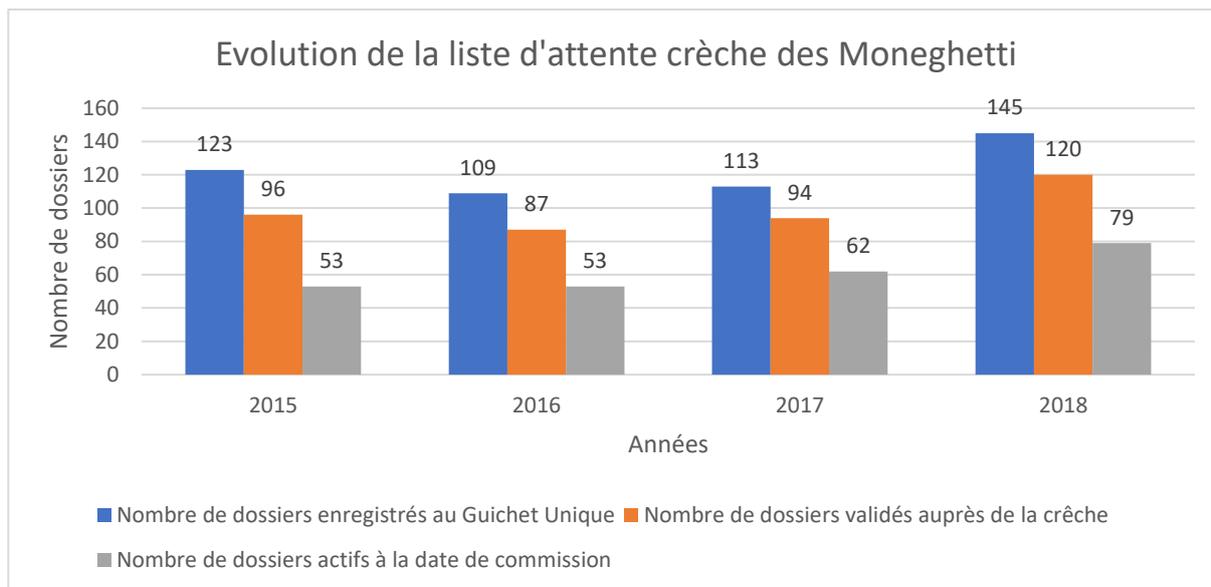
Le projet intègre également la réalisation d'une **crèche**. Depuis 1990 la commune de Beausoleil s'est engagée dans un partenariat avec la CAF pour développer sa politique en faveur des enfants de 0 à 18 ans. Ce partenariat s'est d'abord concrétisé au travers de la signature d'un Contrat Enfance Jeunesse permettant ainsi le développement de nombreuses actions en faveur de la petite enfance. En 2008 il a évolué en Contrat enfance jeunesse. La politique petite enfance de la ville de Beausoleil se structure aujourd'hui en 4 priorités :

- l'égalité des chances dès les premiers pas pour rompre la reproduction de la pauvreté ;
- la garantie au quotidien les droits fondamentaux des enfants ;
- l'inscription dans un parcours santé-accueil-éducation des 0-6 ans ;
- l'insertion professionnelle des familles monoparentales.

Cette politique s'appuie sur quatre structures :

- Crèche Familiale (9 places)
- Crèche Collective et Halte-garderie des Moneghetti (25 places + 7 places service des 0-18 mois)
- Halte-garderie Le Petit Prince : fusion de la crèche familiale et de la halte-garderie, soit 12 places d'accueil collectif 18 mois - 4 ans + 3 places d'accueil familial au domicile de l'assistante-maternelle
- Relais Intercommunal d'Assistants-Maternels Roq'n Sol

Cependant, le nombre de places offertes s'avère être insuffisant. Ne serait que sur la crèche des Moneghetti, le nombre de dossier en attente ne cesse d'augmenter d'années en années (79 en 2018).



source : CCAS de Beausoleil - CAF / Etude de besoin sur la petite enfance

Cette évolution s'explique notamment par une augmentation du nombre d'enfants dans la commune. Entre 2010 et 2015, ce nombre est passé de 1 650 à 1 710 (soit +4%). En 2015, Beausoleil compte 1 710 enfants de moins de 11 ans, soit 440 enfants de moins de 3 ans, 440 de 3-5 ans et 830 de 6-10 ans. Parmi l'ensemble de la population, la part d'enfants de moins de 3 ans est de 3%, celle des 3-5 ans de 3% et celle des 6-10 ans de 6%.

La réalisation d'une nouvelle crèche de 52 berceaux sur une superficie de 500 m² de surface de plancher permettra donc de répondre à la demande existante.

Concernant la prise en compte des réseaux, la société Nexity a commandé une étude hydraulique au BET Eau et Perspectives qui détaille les éléments suivants :

- Le plan des réseaux fourni par la Commune fait apparaître la présence d'un réseau unitaire sur l'Avenue des Combattants en Afrique du Nord. La CARF, en collaboration avec la Commune prévoit la réalisation d'un réseau pluvial allant de l'intersection de la Moyenne Corniche et de l'Avenue des Combattants d'Afrique du Nord jusqu'au niveau du second accès au cimetière sur l'Avenue des Combattants d'Afrique du Nord. Ce point correspond à l'aval du terrain du projet.
- En l'état actuel, il a été convenu avec les services techniques de la commune de réaliser en limite aval du terrain deux regards distincts : le premier pour les eaux usées et le second pour les eaux pluviales. Ces deux réseaux se raccordent ensuite vers le réseau unitaire présent sous l'Avenue des Combattants d'Afrique du Nord. A l'état projeté, après réalisation du réseau pluvial par la CARF, il conviendra de raccorder le regard d'eaux pluviales sur ce nouveau réseau. Les eaux pluviales qui découlent du réseau qui s'arrête actuellement au cœur du terrain (Ø 300 mm) et qui semble provenir de la résidence ADOMA située en amont du terrain seront également récupérées pour les amener vers l'aval du terrain et les raccorder elles aussi dans le réseau unitaire dans un premier temps.

3. Impact du projet sur le paysage

Le projet inséré en pied d'immeuble et en surplomb du vallon de la Noix et de l'agglomération de Beausoleil veut se fondre dans son environnement naturel et poursuivre le rôle d'habitat d'une faune et d'une flore locale diversifiée. La végétalisation des toits « Canopée » avec des grimpantes bien adaptée et favorisant la biodiversité, y contribuera fortement.

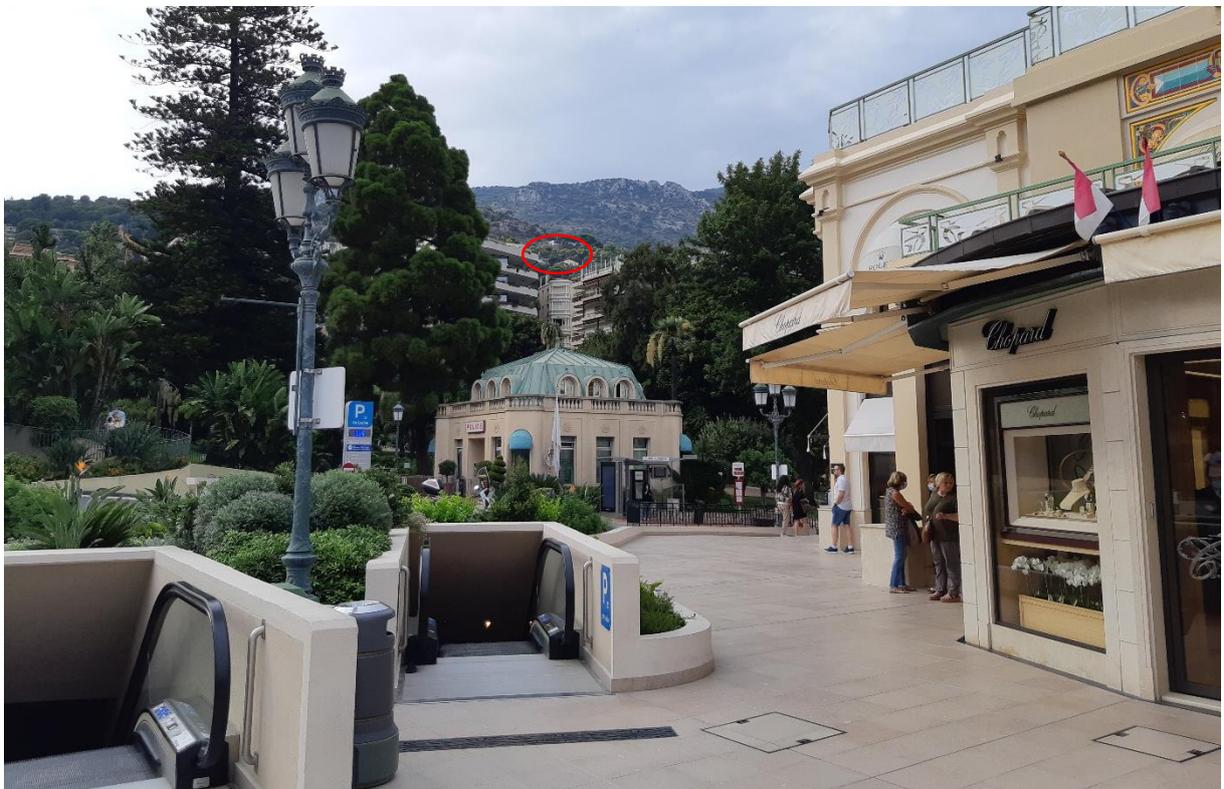
L'ensemble des terrassements seront réalisés en minimisant au mieux la modification des talus, afin d'optimiser l'ensemble des terrassements, les particularités du paysage depuis les vues lointaines de la RD53 et la zone résidentielle voisine. Cette dernière bénéficie toujours de la vue mer et n'est pas impactée par le volume de la nouvelle construction.

Globalement, il n'y aura ainsi aucun effet sur le grand paysage ni sur le paysage du vallon de la Noix et de l'immeuble situé en amont du projet. A terme, l'effet du projet sur les perceptions paysagères restera négligeable :

- la façade Sud/Sud-Ouest de la résidence ADOMA située en amont du projet n'était pas visible depuis le domaine public de Beausoleil en nous positionnant depuis plusieurs points d'intérêts ;
- celle-ci sera quasiment imperceptible depuis les espaces publics de Monaco (cf. prises de vues pages suivantes depuis le Casino de Monte Carlo) ;
- l'immeuble ne sera en réalité clairement visible que depuis de rares portions de route, située sur les contreforts, le long d'espace faiblement bâtis, comme par exemple le long de l'avenue Guyemer. Il convient toutefois de souligner que cette visibilité s'inscrit dans un continuum minéral/artificialisé déjà marqué.



Photos prises depuis la boutique Cartier, la boutique Chopard et l'entrée principale du Casino)





Un photomontage réalisé sur la précédente photo atteste que l'ajout de ce nouvel immeuble sera très limité sur le paysage. L'immeuble ne sera ainsi que faiblement perceptible.



III. Justification de l'intérêt général de l'opération

- **Justifications au titre du logement social**

La commune de Beausoleil est soumise à l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire à l'obligation de disposer de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.

En 2016, la commune de Beausoleil a été reconnue comme en état de carence en termes de logement locatif social car celui-ci ne représentait que 8,07% de son parc résidentiel. 1 123 logements sociaux étaient considérés comme manquants pour atteindre le seuil de 25% réglementaire d'ici 2025.

En vue d'atteindre cet objectif, la commune, les services de l'Etat et la CARF, ont signé le 26 avril 2016 un Contrat de Mixité Sociale permettant de définir des objectifs de production sur la période 2017-2019. Les objectifs retenus comprennent :

- o réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements programmés d'ici la fin 2019 ;
- o accompagner ces réalisations d'une hausse effective du taux de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 10,59% des résidences principales à la fin 2019.

Cela représente une programmation de 365 logements sociaux.

Par ailleurs, le programme local de l'habitat (PLH) élaboré par la CARF a lui fixé à 360 logements sociaux sur 6 ans l'objectif de création sur Beausoleil.

Depuis 2014, la commune a entrepris plusieurs actions en vue de favoriser la production de logements sociaux. Au 1er janvier 2018 le taux de logements sociaux sur Beausoleil était de 8,54%. Au 1er janvier 2019, le contingent de logements sociaux du territoire est de 651 logements. La Ville de Beausoleil est une des deux seules communes des Alpes-Maritimes à être sortie de l'état de carence en fin d'année 2016, et la seule à avoir dépassé ses objectifs sur le précédent bilan triennal (2014-2016).

La mise en œuvre de la présente déclaration de projet doit permettre de poursuivre cette action par la réalisation d'une nouvelle opération représentant 89 nouveaux logements sociaux, soit à elle seule 25% de l'objectif triennal. A ce titre, cette opération relève donc de l'intérêt général.

Il convient en effet de rappeler que la production de logement social relève de la mise en œuvre du droit au logement pour tous, nécessaire face à la défaillance des marchés pour satisfaire ce besoin, dans un contexte immobilier et foncier particulièrement tendu dans la Riviera Française, derrière la principauté de Monaco.

- **Justifications au titre de la crèche**

Un peu plus de la moitié (58 %) des 2,3 millions d'enfants de moins de trois ans dispose théoriquement d'une place dans l'un des différents modes de garde dits « formels » (crèche, assistante maternelle, école maternelle et emploi à domicile) selon l'Observatoire national de la petite enfance de la Cnaf (données 2016). Ce chiffre est théorique car pour être gardé toute la journée un enfant peut avoir besoin de deux places (école maternelle + assistante maternelle par exemple) ; la capacité réelle est donc inférieure.

Près de 60 % des enfants de moins de trois ans accueillis dans l'un des modes de garde formels sont pris en charge par une assistante maternelle employée par un particulier, 7 % vont à l'école maternelle, 3 % bénéficient d'une personne employée à domicile et un tiers a une place de crèche. Si l'on considère tous les enfants de 0 à 3 ans, un tiers est gardé par une assistante maternelle, 17 % disposent d'une place en crèche, 4 % sont scolarisés (un peu plus de 10 % des enfants de deux ans) et 1,7 % sont gardés à domicile par une personne salariée. Au total, pas moins de 46 % des jeunes enfants sont pris en charge par une mode « informel », autrement dit la « débrouille », par les parents, les grands-parents, la famille ou les amis.

Faute de solution d'accueil pour les jeunes enfants, une part des femmes persiste à ne pas avoir accès au marché du travail ou doit se contenter d'emplois à temps partiel. Ainsi, 40 % des mères de famille nombreuse sont actives, contre 75 % des femmes en couple avec un seul enfant. Près de 75% des parents actifs à temps complet ayant des enfants en bas âge doivent

travailler de façon décalée selon la Cnaf (données 2016). Le manque de places d'accueil collectif pénalise surtout les parents les moins fortunés, ce mode de garde restant onéreux (hors famille).

Avec 79 demandes en attente sur une seule des quatre structures d'accueil présentes dans la commune (pour 32 places dans cette structure), le nombre de places offertes s'avère être insuffisant dans la commune. Les problématiques de garde d'enfants observées à l'échelle nationale sont donc tout autant présentes à l'échelle locale. (cf. données chiffrées présentées pages 11 et 12).

La réalisation d'une nouvelle crèche de 52 berceaux sur une superficie de 500 m² de surface de plancher permettra donc de répondre à un besoin et ce faisant de favoriser l'activité des femmes ou des familles monoparentales aux revenus les plus modestes, et de leur intégration dans la vie active. Il relève donc de l'intérêt général.

IV. Traduction règlementaire

1. Situation règlementaire au PLU en vigueur

Le site du projet est actuellement classé en secteur UEt du PLU en vigueur.

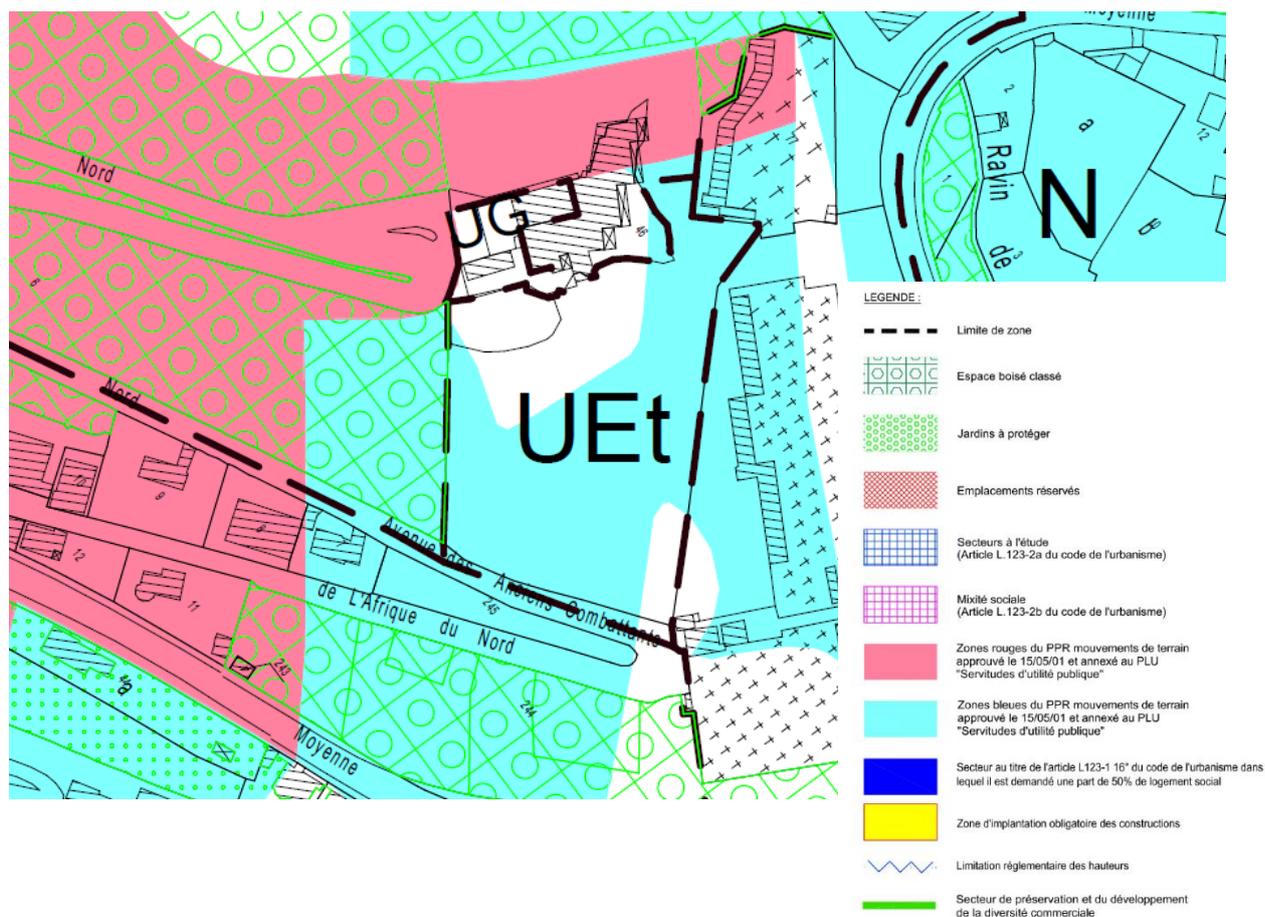
Ce secteur UEt est uniquement à vocation d'équipements collectifs et d'activités de tourisme et de loisirs (casino) et d'hébergements hôtelier liés aux activités admises dans la zone. Il n'autorise en effet que les constructions à destination ou liés aux équipements de loisirs :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte,
- les constructions, installations et équipements liés aux équipements collectifs et activités de tourisme et de loisirs de la zone,
- les hôtels à condition qu'ils soient liés aux activités de tourisme et de loisirs admises dans la zone, les constructions à usage de commerce liées aux activités de la zone,

Les projets envisagés lors de l'élaboration du PLU, jusqu'à son approbation en 2008, ne sont aujourd'hui plus valides et sont exclus des orientations de développement économique retenues par la municipalité.

Ce secteur UEt ne présente donc plus aucun intérêt et ses règles empêchent la mise en œuvre du projet de logements sociaux et de la crèche.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



2. Evolutions apportées au règlement

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, le secteur UEt est supprimé. Les terrains concerné par ce secteur sont reclassés dans un nouveau secteur nommé UGb :

- la zone UG existante est transformée en secteur UGa en conservant ses règles ;
- le secteur UEt est reclassé en secteur UGb avec création de règles spécifiques.

Dans le caractère de la zone, l'existence des deux secteurs est précisée. L'objet du secteur UGb est précisé. Celui de UGa est actualisé pour tenir compte des travaux déjà réalisés.

Elle comprend deux secteurs :

- o *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. ~~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).~~*
- o *Un secteur UGb correspondant à une opération résidentielle comprenant notamment des logements sociaux et des équipements publics.*

L'article UG 2 est complété pour préciser les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions et nécessaires à la mise en œuvre du projet présenté.

Dans le secteur UGb

- *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.*

Dans l'article UG2, le public pouvant accéder aux logements prévus dans le secteur UGa est également actualisé pour mieux correspondre aux réalités et à la demande :

Les constructions à usage d'habitation et les équipements collectifs ~~et les constructions à usage d'hébergement hôtelier si et seulement si s'agit de constructions destinées à accueillir de jeunes stagiaires, salariés, intérimaires, etc. (type foyer pour jeunes travailleurs, résidences étudiantes, etc.)~~

Les articles UG 6 et UG 7 relatifs à l'implantation des constructions sont complétés pour préciser que le projet devra s'implanter dans le polygone d'implantation identifié sur le plan de zonage. Cette zone d'implantation est définie afin que l'intégration paysagère de la construction soit la plus efficiente possible.

Dans le secteur UGb, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation porté au document graphique.

L'article UG 10 est complété afin d'encadrer la hauteur maximale du projet (correspondant à du R-7 à R+2)

Dans le secteur UGb, la hauteur absolue ne peut excéder 30 mètres.

L'article UG 12 est complété pour préciser les normes de stationnement. Il s'agit de celles en vigueur dans d'autres zones du PLU.

Dans le secteur UGb, il doit être aménagé au minimum :

- *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*

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.

Normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- *pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;*
- *pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.*

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Ces espaces de stationnement dédiés aux vélos doivent permettre l'accueil de vélos électriques et comprendre des espaces de recharges ou, à défaut permettre facilement leur installation.

Aucun pourcentage d'espace libre ou d'espace vert n'est imposé dans le secteur UGb car le polygone d'implantation limite strictement la partie du secteur dans lequel les constructions sont autorisées.

Dans les autres articles, les règles initiales s'appliquent aux deux secteurs.

Le tableau de synthèse suivant illustre les évolutions avant/après apportées.

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>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>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).</p> <p>Certaines parties de la zone UG peuvent être soumises ou contiguës à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p>	<p>La zone UG correspond à un site urbanisé au droit de la RD 53 (avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord). Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Un secteur UGb correspondant à une opération résidentielle comprenant notamment des logements sociaux et les équipements publics. <p>Certaines parties de la zone UG peuvent être soumises ou contiguës à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p>

Articles de la zone UG	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>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 et les équipements collectifs - 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>
<p>ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>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 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>
<p>ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance de 2,50 m des limites séparatives.</p>	<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>

Articles de la zone UG	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>ARTICLE UG 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><u>Conditions de mesure :</u> 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. 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. 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><u>Règles de hauteur applicables :</u> La hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres.</p>	<p><u>Conditions de mesure :</u> 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. 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. 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><u>Règles de hauteur applicables :</u> 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>

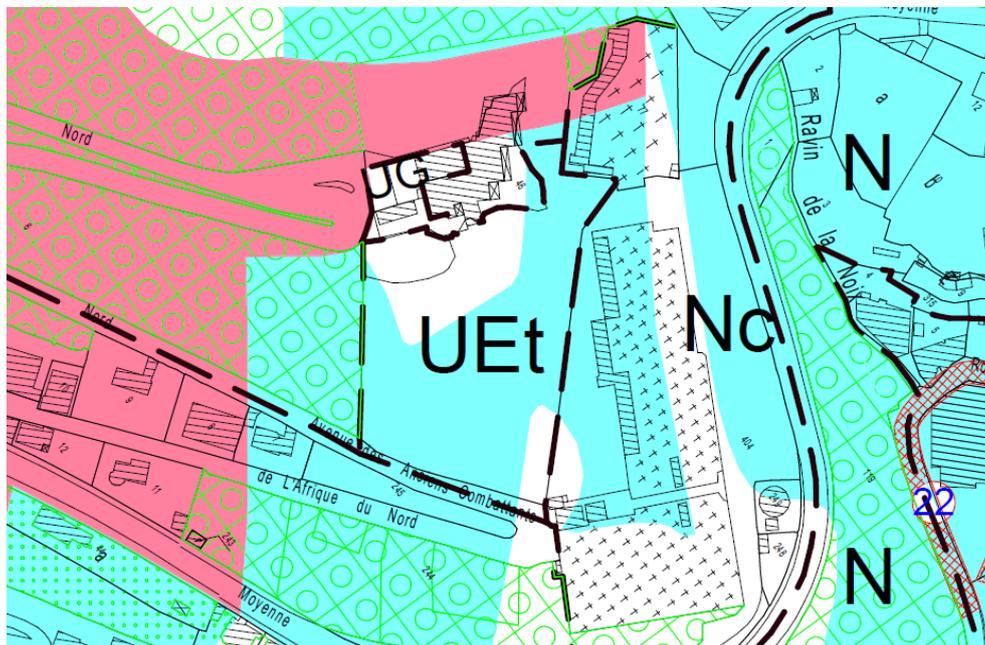
Articles de la zone UG	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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><u>Normes de stationnement pour vélo</u></p> <p>Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>Il possède les caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. <p>Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.</p> <p>Ces espaces de stationnement dédiés aux vélos doivent permettre l'accueil de vélos électriques et comprendre des espaces de recharges ou, à défaut permettre facilement leur installation.</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>

Pour acter de la production de logements locatifs sociaux, l'emplacement réservé n°37 de servitude de mixité sociale est également créé dans l'annexe 5 b du règlement. Ses objectifs sont fixés au regard du projet validé par la commune.

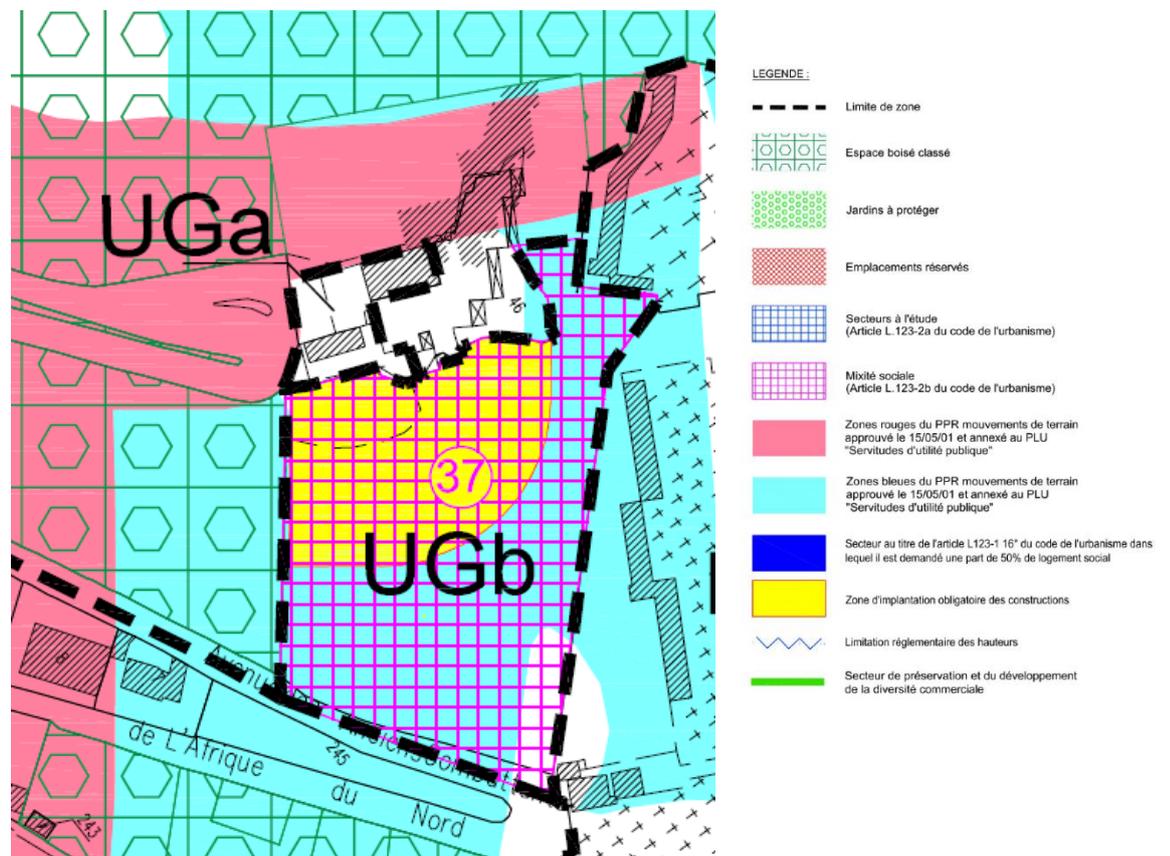
n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
37	AL n° 87 et AE n°6 (partiellement)	PLAI 30% PLUS 44%	60 % du nombre et de la surface de plancher sur les terrains concernés, représentant au moins 88 logements sociaux

3. Evolutions apportées au document graphique

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU modifié

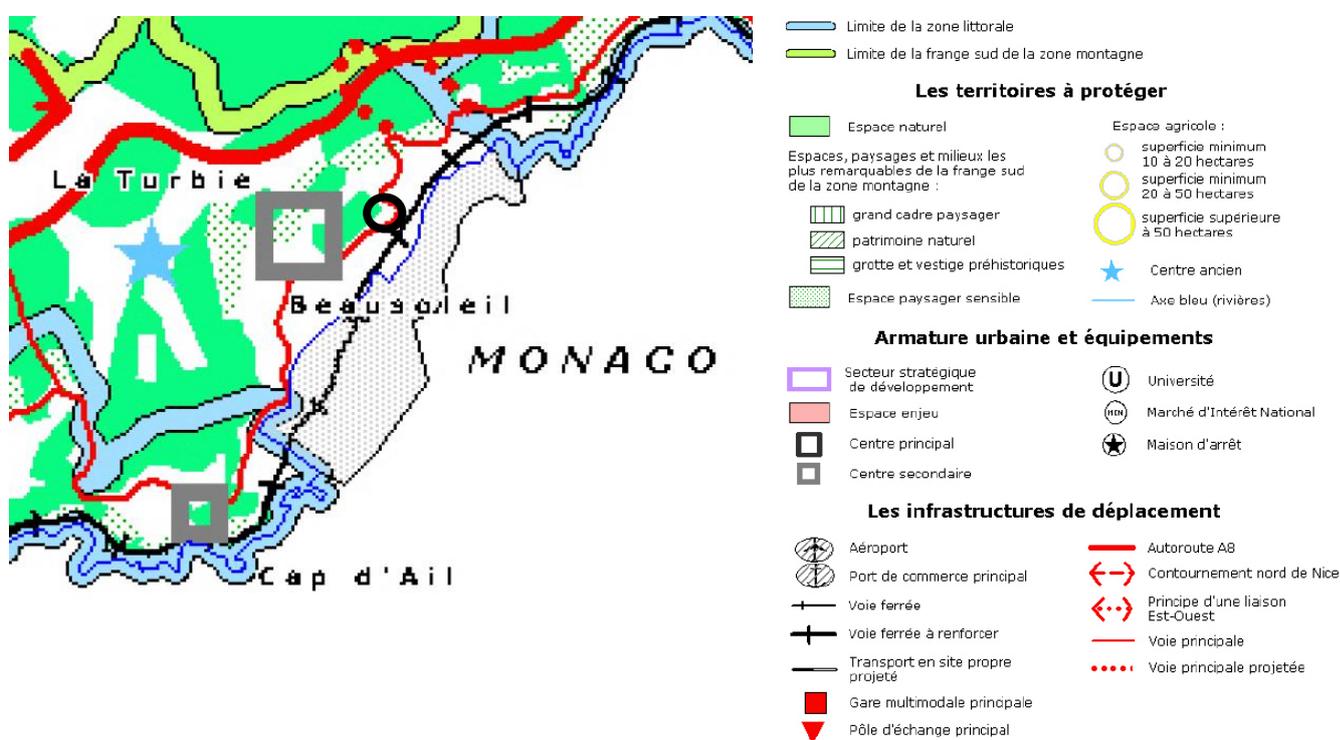


V. Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux

La compatibilité de la déclaration de projet s'appréhende au regard de la DTA et du projet de SCoT de la Rivière française. Il est rappelé également que la commune de Beausoleil n'est pas concernée par l'application de la Loi Littoral.

- Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes**
 Le secteur UEt se situe en dehors des territoires à protéger au titre de la DTA, bien que situé à proximité d'un espace naturel à préserver (à l'Ouest du périmètre d'étude, au niveau du site Natura 2000 – cf. évaluation environnementale). Le projet ne remet par ailleurs pas en cause les orientations de la DTA relatives aux communes situées dans le Moyen-Pays et non concernées par l'application de la Loi Montagne.

Extrait de la carte « bande côtière » de la DTA



- SCoT de la Riviera Française**
 Ce SCoT n'est pas encore approuvé et donc non opposable aux procédures d'évolution des PLU. Toutefois, il convient de souligner que la présente déclaration de projet est compatible avec le futur projet de SCoT qui a été arrêté en juillet 2019 et devrait être approuvé en 2020.

Elle répond notamment à l'orientation n°4 du PADD :

4. Développer le logement accessible pour accueillir de jeunes actifs sur le territoire

[...] La CARF présente un déficit d'offre de logements sociaux et de logements accessibles pour permettre un développement équilibré du territoire, en renouant avec un solde naturel positif.

Les 4 communes de l'agglomération qui dépassent les 3500 habitants présentent un déficit de logements sociaux en regard des obligations de la loi SRU. Les contraintes évoquées ci-dessus ne permettront pas d'atteindre les seuils de logements sociaux de la loi SRU à l'horizon 2030. L'objectif du SCOT est de réduire de manière significative ce déficit en accordant une place importante aux logements sociaux dans les nouveaux

programmes, tout en respectant les objectifs de mixité sociale afin d'éviter la création de quartiers défavorisés.

La déclaration de projet répond également aux objectifs définis dans le DOO :

5.2. Garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel

5.2.1. Développer le parc locatif social

L'objectif à terme reste le taux de logements sociaux fixé par la loi, soit 25% du parc de logements pour les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2003, mais le SCoT définit un pallier significatif en prolongeant les efforts entrepris par les communes au delà de 2019, date d'échéance des contrats de mixité sociale signés entre l'Etat et certaines communes de la CARF.

De plus, le secteur de projet se situe en dehors des espaces naturels à protéger identifiés par le projet de SCoT.

Balcon et Collines de la Riviera : Carte de synthèse

