AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

VILLE DE BEAUSOLEIL

Nombre de membres
Composant le conseil : 33
En exercice : 30
Ayant pris part à la délibération : 25
Affiché le :

Référence délibération : E 6 s
Objet : Approbation de la huitième modification du plan local d'urbanisme ayant pour objet la création d'un nouveau sous-secteur UBa1 au sein de la zone UB.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 28 NOVEMBRE A 19 HEURES

L'An Deux Mil Dix Neuf, le jeudi 28 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, Jorge GOMES, Philippe KHEMILA, Adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Ester PAGANI, Jacques VOYES, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Bintou DJENEPO (arrivée à 19h15, vote à partir de la E 6 b), Laurent MALAVARD, Lucien PRIETO, Patricia VENEZIANO, Fabien CAPRANI, Conseillers Municipaux.

EXCUSES ET REPRESENTES :

Monsieur Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire, représenté par Monsieur Gérard SPINELLI, Maire,
Monsieur Michel LEFEVRE, Adjoint au Maire, représenté par Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,
Madame Martine KLEIN, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, Adjoint au Maire,
Madame Pascale FORT, Conseillère Municipale, représentée par Madame Martine PEREZ, Adjoint au Maire,
Madame Nadjati ADAM, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire,
Madame Christiane DA SILVA, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Jorge GOMES, Adjoint au Maire.

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

ABSENTS :

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

Présents : 19 / Procurations : 6 / Absents : 5

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Laurent MALAVARD, Conseiller Municipal, ce par :

23 Voix POUR : Groupe de la Majorité (Absence Mme DJENEPO lors du vote)
1 Voix CONTRE : Monsieur Lucien PRIETO

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

VILLE DE BEAUSOLEIL

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Réf. : E 6 s

Rapporteur : Monsieur Gérard SPINELLI, Maire.

Objet : Approbation de la huitième modification du plan local d'urbanisme ayant pour objet la création d'un nouveau sous-secteur UBa1 au sein de la zone UB.

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 et d'une première procédure de modification simplifiée le 25 janvier 2019 .

L'évolution envisagée au titre du projet de cette modification numéro 8 consiste en la création d'un nouveau sous-secteur UBa1 au sein de la zone UB ; cette zone UB du P.L.U. comprend actuellement sept sous-secteurs.

La création d'un nouveau sous-secteur UbA1 au sein de cette zone UB permet de prendre en compte les caractéristiques urbaines de la zone, de corriger des anomalies identifiées sur les hauteurs et ainsi de permettre son harmonisation gabaritaire en accueillant de nouveaux projets à destination d'habitation et en confortant le bassin résidentiel de la commune de Beausoleil.

Par courriers en date du 13 mai 2019, et conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de huitième modification du P.L.U. a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même Code.

Se sont alors prononcés sur le projet de huitième modification du plan local d'urbanisme :

- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, qui, par courrier en date du 23 mai 2019, a émis une recommandation relative à la formulation retenue pour caractériser le nouveau secteur UBa1 souhaitant voir supprimer les termes « qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale » de la rédaction du dossier de la modification numéro 8 du PLU ;

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_5-DE
Reçu le 06/12/2019

- Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, qui, par courrier en date du 17 juin 2019, a émis un avis favorable au projet ;
- La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, qui, par courrier en date du 5 juillet 2019, a indiqué que le conseil communautaire n'avait pas délibéré sur ce projet, celui-ci n'appelant pas d'observation ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur, qui, par courrier en date du 24 juin 2019, a émis un avis favorable au projet ;
- La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, qui, par courrier en date du 21 mai 2019, a émis un avis favorable au projet ;
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, qui, par courrier en date du 16 mai 2019, a émis un avis favorable au projet

L'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification numéro 8 du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil a alors été prescrite par arrêté de Monsieur le Maire n°SUF/MT/68/19 en date du 27 juin 2019.

L'enquête publique portant sur le projet de huitième modification du PLU s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 au lundi 2 septembre 2019. A ce titre, Monsieur José GRANADOS a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par une décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 22 mai 2019.

Le Commissaire-Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées en date du 1er octobre 2019. Il a conclu à un avis favorable sans réserve à la mise en œuvre de l'ensemble du projet de huitième modification du PLU.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'urbanisme et plus particulièrement les articles L.153-36 à L.153-44 ;
VU le Code de l'environnement ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008 approuvant le PLU de la commune ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3 décembre 2008 approuvant la première modification du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2010 approuvant la deuxième modification du PLU ;
VU l'arrêté municipal en date du 15 octobre 2010 portant première mise à jour du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2010 approuvant la première révision simplifiée du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2011 approuvant la deuxième révision simplifiée du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2011 approuvant la troisième modification du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 avril 2012 approuvant la quatrième modification du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2012 approuvant la cinquième modification du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2015 approuvant la sixième modification du PLU ;
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2015 approuvant la septième modification du PLU ;
VU le projet de huitième modification du PLU ayant pour objet la création d'un nouveau sous-secteur UbA1 au sein de la zone UB aboutissant à la modification du zonage et du règlement en vigueur dans ce quartier ;

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_C-DE
Reçu le 06/12/2019

e) **DIT** que la délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet au titre du contrôle de légalité et après accomplissement de la dernière mesure de publicité visée à l'article L.153-44 du Code de l'urbanisme ;

e) **DIT** que le dossier de huitième modification du PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie, au service urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, ce par :

24 voix POUR : Groupe de la Majorité
1 Abstention : Monsieur Lucien PRIETO

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

Le Maire,

Gérard SPINELLI

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_SUF
Reçu le 06/12/2019

VU la notification en date du 13 mai 2019 dudit projet aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

VU les avis de la Préfecture des Alpes-Maritimes, du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, de la Chambre de Commerce et de l'Industrie Nice Côte d'Azur, de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;

VU la décision du président du Tribunal Administratif de Nice en date du 22 mai 2019 désignant Monsieur José GRANADOS en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté n°SUF/MT/68/19 en date du 27 juin 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la procédure de modification numéro 8 du PLU ;

VU le déroulement de l'enquête publique sur une durée de 29 jours, soit du 23 juillet au 2 septembre 2019 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;

VU le registre d'enquête publique clôturé et remis au commissaire-enquêteur en date du 2 septembre 2019 contenant onze observations consignées ;

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 28 septembre 2019 ;

VU la mise à disposition du public de ce rapport et de ces conclusions au public depuis le 1er octobre 2019 ;

CONSIDERANT QUE l'Architecte des Bâtiments de France, par courrier en date du 23 mai 2019, a émis une recommandation relative à la formulation retenue pour caractériser le nouveau secteur UBa1, précisant qu'il serait souhaitable de supprimer « qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale » de la rédaction du dossier de la modification numéro 8 du PLU ;

CONSIDERANT QUE la commune de Beausoleil s'est engagée, dans sa réponse au procès-verbal de synthèse en date du 19 septembre 2019, à procéder à l'ajustement du règlement demandé par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ;

CONSIDERANT QUE le Commissaire-Enquêteur, dans son rapport en date du 28 septembre 2019, émet un avis favorable sans réserve au projet de huitième modification du PLU ;

CONSIDERANT QU'aucune autre observation ou dire déposé pendant l'enquête publique ne justifie une rectification ou un aménagement des dispositions du projet de huitième modification du PLU ;

CONSIDERANT QUE le dossier de huitième modification du PLU est prêt à être approuvé ;

Monsieur le Maire sollicite de l'Assemblée Délibérante l'autorisation d'approuver le projet de huitième modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

a) **DECIDE** d'approuver le projet de huitième modification du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération;

b) **DECIDE** de procéder à l'ajustement du règlement demandé par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France ;

c) **DIT** que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune ;

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

MODIFICATION N°8
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 règlementation 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 10 novembre 2015 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
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

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 approuvé 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 n°8 a pour objet la création d'un sous-secteur UBa1 au sein de la zone UB en vue de prendre en compte les caractéristiques urbaines de la zone , de corriger des anomalies identifiées sur les hauteurs et ainsi de permettre son harmonisation gabaritaire en accueillant de nouveaux projets à destination d'habitation et en confortant le bassin résidentiel de la commune de Beausoleil.

B – LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 du code de l'urbanisme, et les articles L. 153-41 à L. 153-44 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
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

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. 153-41 dispose que :

> *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
> *1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
> *4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »*

L'article L. 153-43 dispose que :

> *« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifier pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

L'article L. 153-44 dispose que :

> *« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L153-26. »*

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. 153-40 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 délibèrera 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 règlementaires en vigueur.

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

C – LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de modification mis à disposition du public contiendra :

- Les pièces et avis exigés par les textes applicables au projet ;
- La présente note de présentation ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- Les avis émis sur le PLU rendus préalablement à l'ouverture de l'enquête des personnes publiques associées ;

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 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, 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 déséquilibre sociaux et spatiaux. »*

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Riviera française :

Le présent projet de modification du PLU est compatible avec le projet de Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la riviera française en cours d'élaboration, dont les objectifs généraux visent notamment à :

> Répondre aux besoins résidentiels et d'hébergement touristique: Maintenir l'attractivité résidentielle et touristique de la CARF: Le SCoT prévoit une production sur la période 2019 -2030 d'au moins 3575 résidences principales (…) améliorer le confort du parc et (…), rechercher un développement économe de l'espace.

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

- Les risques naturels :

La Commune de Beausoleil est concernée par les risques naturels suivants : risques sismiques et mouvements de terrain. Un règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain a été approuvé par la commune le 15 mai 2001. Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Beausoleil délimitée par l'arrêté préfectoral de prescription du plan de prévention des risques du 14 mars 2000.
Toutefois, 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

	MODIFICATION N°7	MODIFICATION N°8
Zones urbaines	*Surface*	*Surface*
UA	7,80	7,80
UBa	5,95	5,30
UBa1		0,65
UBap	20,09	20,09
UBb	11,64	11,64
UBb1	4,85	4,85
UBd1	0,37	0,37
UBd2	0,32	0,32
UBe1	0,30	0,30
UBe2	0,68	0,68
UC	36,59	36,59
UDa	16,88	16,88
UDb	34,08	34,08
UE	11,16	11,16
UF	0,71	0,71
UG	0,08	0,08
UM	1,42	1,42
UX	0,14	0,14
IAU	12,30	12,30
N	112,83	112,83
TOTAL	**279,00**	**279,00**

F - CONCLUSION

Les modifications présentées entrent dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification 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 ;
- Majorent de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

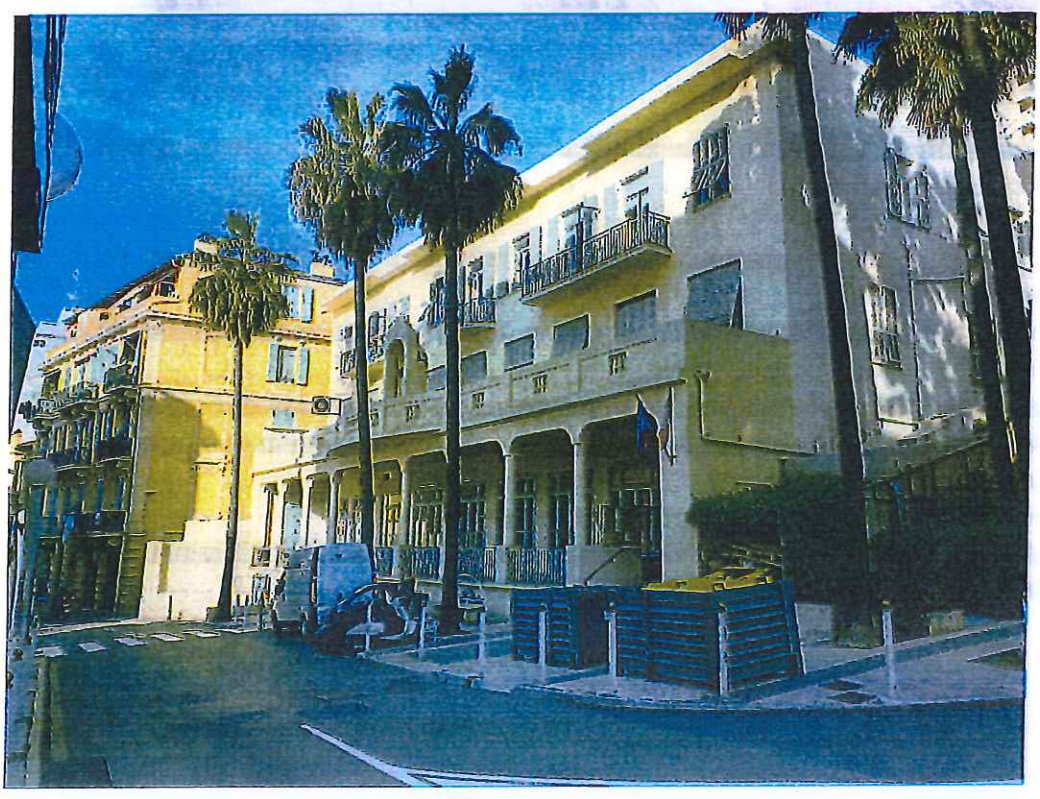
AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

G – JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

La modification consiste à déclasser certaines parcelles actuellement classées en zone UBb, la typologie des bâtiments existants sur ces parcelles ne correspondant pas à la vocation de ce secteur dont la hauteur globale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres, mais étant plus proche de l'identité des quartiers en secteur UBa où le bâti peut s'élever jusqu'à 24 mètres.

Il est constaté dans ce tissu urbain une préexistence d'immeubles hauts (21, 23, 24 et 26 mètres de hauteur). En effet, la morphologie du terrain, avec des dénivelés très important, a favorisé l'élévation de constructions élevées.

La reconnaissance de ces hauteurs déjà implantées permet d'identifier, dans les éléments du quartier, des anomalies de construction à bas gabarit (7, 10, 12 et 14 mètres de hauteur). Ce bâti résiduel d'entre deux époques d'urbanisation crée une rupture d'échelle urbaine.



AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

Afin de prendre en compte les caractéristiques urbaines de la zone, et de permettre son harmonisation gabaritaire, il convient de créer un sous-secteur UBa1 susceptible d'accueillir de nouveaux projets à destination d'habitation et de conforter le bassin résidentiel de la Commune de Beausoleil.

Ce secteur étant situé à l'articulation des territoires de la Principauté de Monaco et de la Commune de Beausoleil, l'homogénéisation de ses hauteurs s'inscrira dans une logique de transition avec la morphologie importante de l'urbanisation monégasque.

Cette continuité légitime respecte toutefois les relations physiques et visuelles (notamment les perspectives en vue lointaine) avec le secteur protégé UBap, comportant des immeubles de facture traditionnelle, et qui se trouve en amont de la zone.

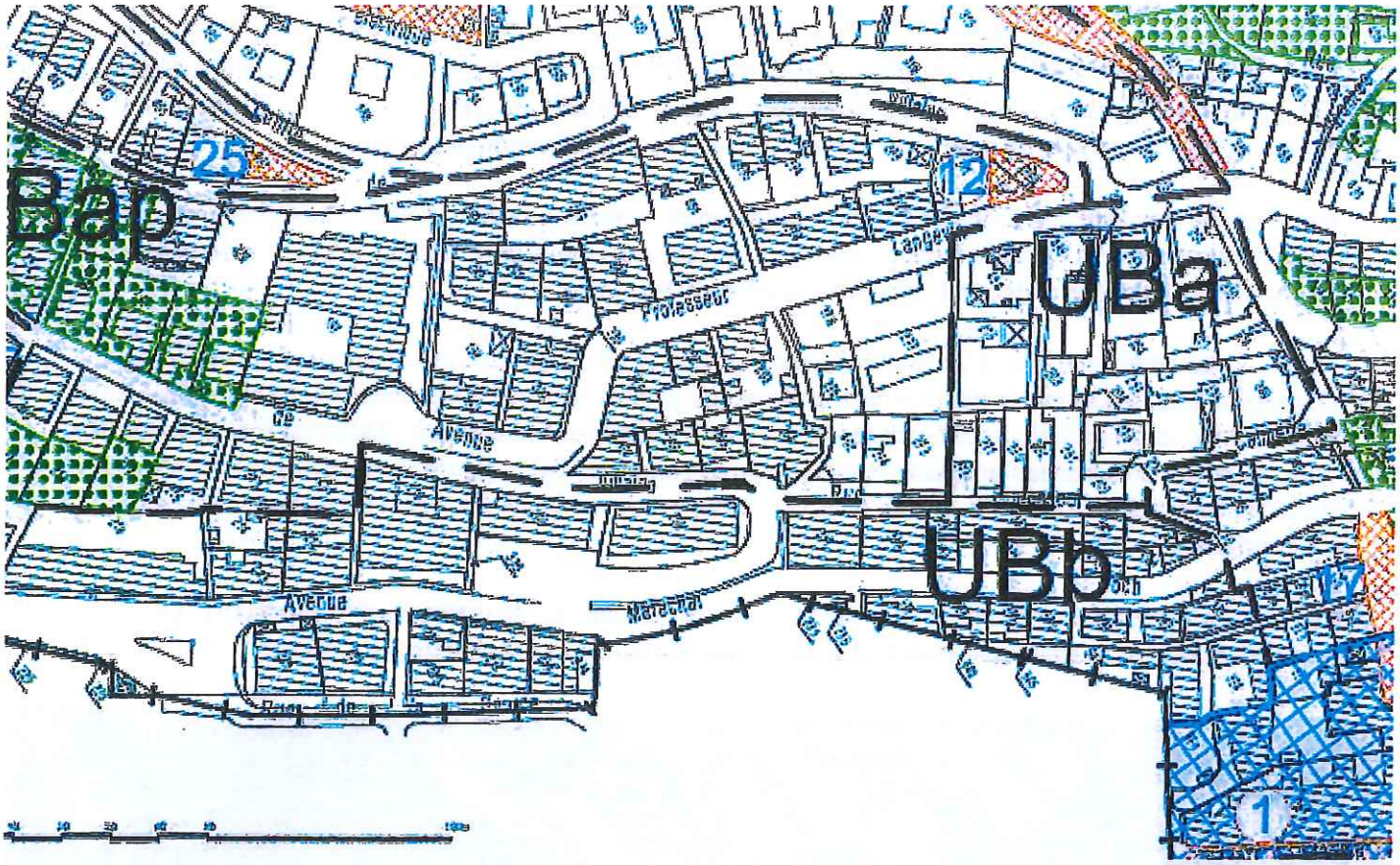
Ainsi, dans une logique d'homogénéisation du front bâti de Beausoleil sur le versant descendant, la hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 25 mètres (augmenté de 3 mètres pour les édicules), par rapport au niveau de référence de la voirie de l'avenue Maréchal Foch pour les parcelles situées en amont de cette avenue, d'une part, et par rapport au niveau de référence de la voirie de la rue de la source pour les parcelles situées en amont de cette rue d'autre part

Ainsi, l'aménagement du sous-secteur UBa1 permettrait la réalisation de bâtiments de gabarits plus important dans l'épure du PLU et des normes d'urbanismes applicables.

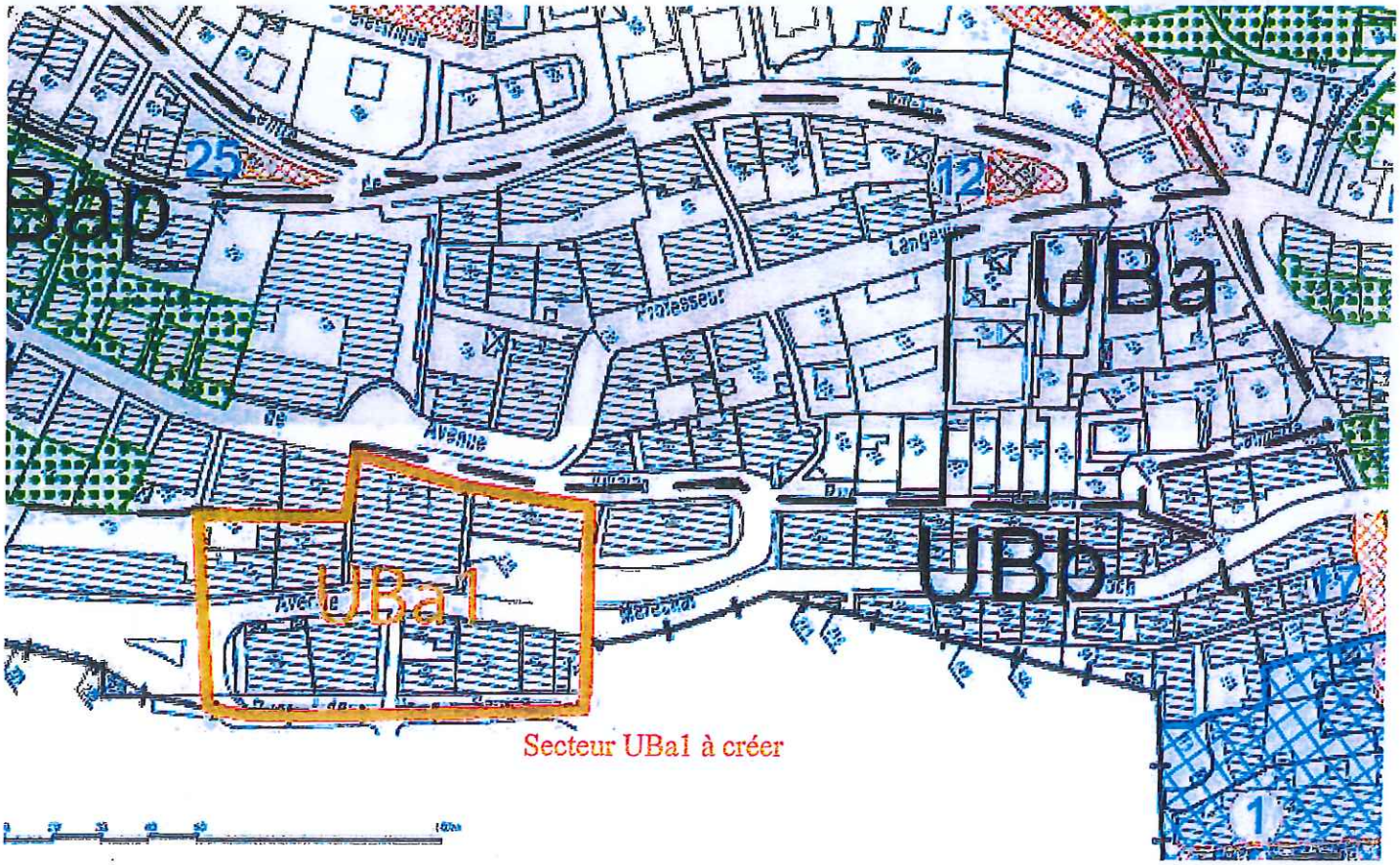
AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

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



Secteur UBa1 à créer

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

Le règlement du PLU sera modifié comme suit :

Préambule de la zone UB :

Dispositions existantes

« La zone UB comprend les secteurs :

- *UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monéghetti.*
  (...)
- *Ube, secteur continus 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 :

« - UBa1, secteur continu et dense du péricentre 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 ».*

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

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**: les constructions devront s'implanter à l'alignement.*
- ***Dans le secteur UBa1** : en cas de démolition, la construction nouvelle devra soit s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies piétonnes, soit garder la même implantation par rapport aux voies piétonnes.*
- ***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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

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 UBa1**, en cas de démolition, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures. »*

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

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. »

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

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.

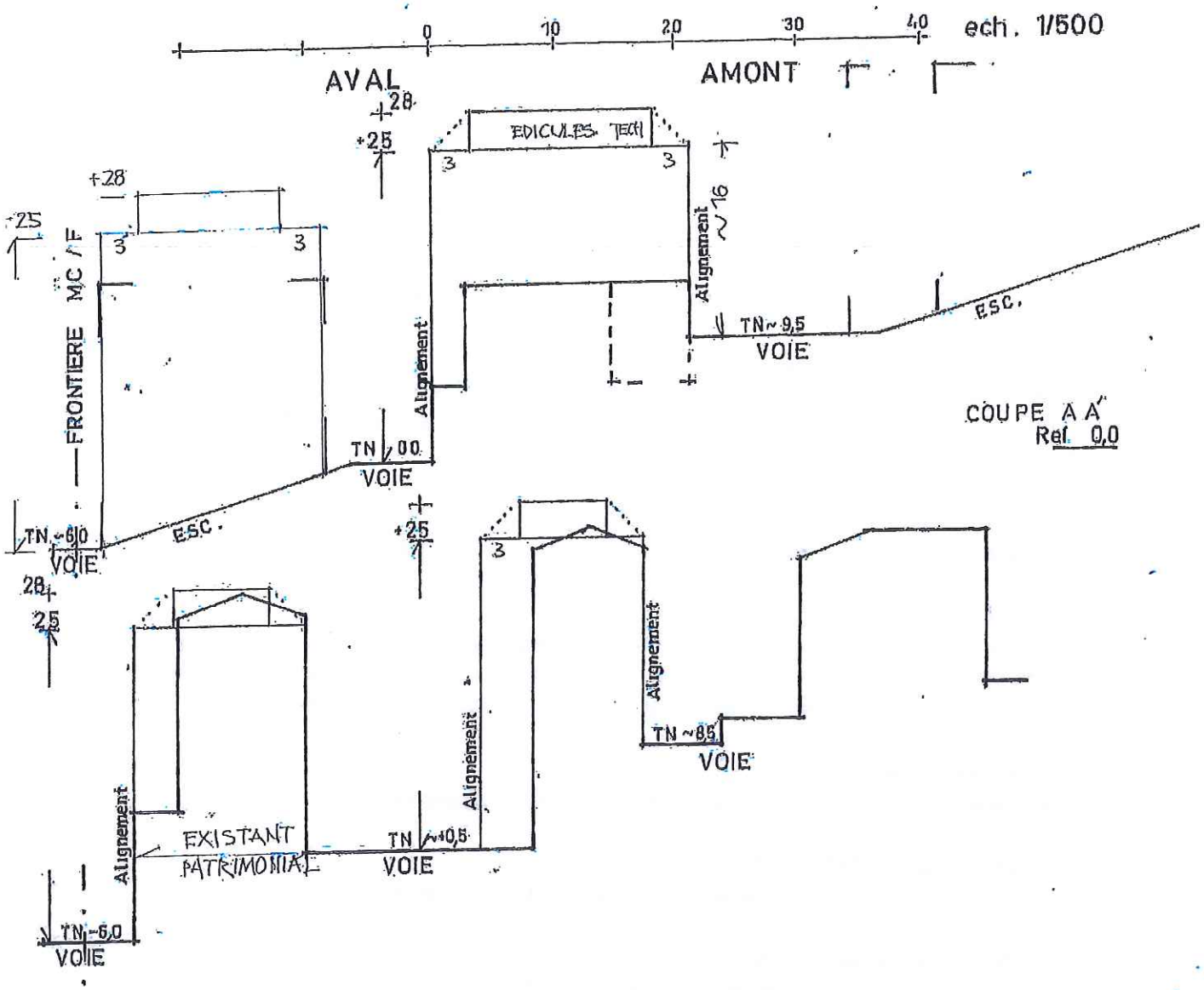
Dans le sous-secteur UBc5:
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20191128-E_6_S-DE
Reçu le 06/12/2019

Dans le sous-secteur UBa1 :

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 25 mètres (augmenté de 3 mètres pour les édicules), par rapport au niveau de référence de la voirie de l'avenue Maréchal Foch pour les parcelles situées en amont de cette avenue, d'une part, et par rapport au niveau de référence de la voirie de la rue de la source pour les parcelles situées en amont de cette rue, d'autre part.

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 points les plus hauts de la ville. Les édicules devront bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limité l'impact visuel et respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux façades principales en amont et en aval.