

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BEAUSOLEIL

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

PLU APPROUVE LE: 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
ENQUETE PUBLIQUE DU 07.01.21 AU 09.02.21	Le Maire :
DECLARATION APPROUVEE LE :	
MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	Mise à jour n°2 du 07 05 18
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
Modification n°7 du 10 11 15	
Modification n°8 du 28.11.19	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	
Babel Architecture & Urbanisme	Document transmis

à la commune le 10.12.20

29, rue Pastorelli – 06000 NICE

1 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le site de Grima se situe au lieu-dit Grima et porte sur un périmètre global d'environ 1,55 hectares (parcelle cadastrée section Al n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section Al n°376).

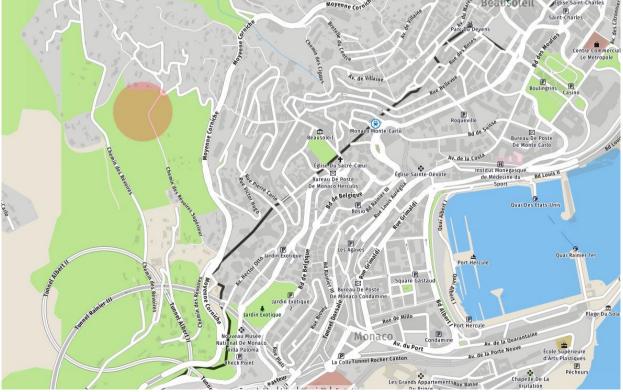
La ville de Beausoleil souhaite y développer un projet urbain, architectural et paysager consistant en la réalisation d'un projet immobilier d'environ 16 000 m² de surface de plancher répartis comme tel :

- 8 000 m² dédiés à la réalisation de logements locatifs sociaux dont environ 4 000 à 5 000 m² dédiés à une résidence multi générationnelle
- 8 000 m² dédiés à une résidence services seniors en accession libre

	Constructions d'intérêt collectif	Autres constructions Projet privé	Total SP
Logements locatifs sociaux	8 000 m ² (environ 132 logements)	-	8 000 m²
Résidence Sénior Service Libre	-	8 000 m ² (environ 125 logements)	8 000 m²
TOTAL	8 000 m²	8 000 m²	16 000 m²

Une mixité de services et une mutualisation de certains espaces pourront être envisagées entre ces deux produits.

Le projet immobilier se situe à l'emplacement exact d'une ancienne carrière pour une superficie de 8 000 m² environ. Cette dernière n'étant plus en activité depuis plus de vingt ans, il convient aujourd'hui de revaloriser ce secteur délaissé et situé à proximité du centre urbain.



Plan de situation

Déclaration de Projet 1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil -2

2 - LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Afin de s'insérer au mieux dans l'ancienne carrière et de reconstituer l'aspect du terrain d'origine tout en dissimulant le front de taille, le programme immobilier prévoit la construction de bâtiment de type R+4/R+7 sur un socle de parkings couverts en majorité et pour une surface de plancher de 16 000 m².

Il proposera:

- Environ 125 logements pour la résidence séniors en accession libre qui sera gérée par la société AEGIDE DOMITYS, spécialisée dans la gestion des résidences seniors et leader en France.
- Environ 132 logements sociaux dont 60 à 70 lots minimum (4 000 à 5 000 m² minimum de SDP environ) dédiés à une Résidence Multigénérationnelle avec un cahier des charges spécifique permettant le maintien à domicile et environ 55 à 65 logements locatifs sociaux pour 3 000 m² à 4 000 m² de SDP.
 - Ces logements en VEFA seront gérés par le bailleur social.
- Des locaux et espaces communs pour chacune des deux résidences seront aménagés. Une utilisation partagée des services de la résidence service seniors en accession libre sera rendue possible grâce à la configuration du projet.
- Des places de stationnement en sous-sol et quelques-unes en extérieur pour un total d'environ 216 places automobiles ainsi que le stationnement nécessaire pour les deux roues :
 - Bâtiments dédiés au logement social : 132 (1 place par logement + 2 places de parking attribuées aux VSL).
 - Résidence services séniors : 82 dont 69 en sous-sol.

La spécificité de ce concept réside dans la volonté de générer du lien social entre les habitants des deux produits immobiliers ainsi qu'une économie de projet en proposant une mixité de services et une mutualisation de certains espaces/activités de la résidence séniors libre.



Plan masse paysager

3 - INTERET GENERAL DU PROJET

L'intérêt général s'attachant au projet résulte des deux caractéristiques suivantes :

1. UNE REPONSE AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

En matière de logement, la ville de Beausoleil est soumise à l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. À ce titre un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux lui a été assigné.

En raison des contraintes topographiques et du coût du foncier, Beausoleil offre peu de capacités d'accueil pour la création de logements et tout particulièrement en zone urbaine.

La Ville de Beausoleil est, à ce jour, sortie d'un constat de carence. Afin de poursuivre cette démarche, la Commune a identifié plusieurs secteurs à projets urbains pouvant accueillir du logement locatif social à horizon 10 ans parmi lesquels le quartier Grima.

Ce projet, de par le développement de près de 8 000 m² de logements locatifs sociaux (50% de la SDP du projet), vient donc en continuité du travail mis en œuvre par la Commune en permettant la construction d'environ 132 logements entièrement destinés à du locatif social et ainsi de répondre aux objectifs définis dans le cadre de la loi SRU et du PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.



Perspective d'ambiance

2. UN PROJET RESPECTUEUX DE SON ENVIRONNEMENT

Le périmètre global du site de Grima est actuellement classé en zone naturelle. Au regard de ces enjeux et afin de tendre vers une conception et une greffe architecturale, paysagère et humaine qualitative, le projet a fait l'objet d'une attention toute particulière.

En effet, le site, de par son caractère remarquable et les fortes contraintes auxquelles il est soumis (relief important, enjeux de perceptions et de co-visibilités...) implique la recherche d'une insertion paysagère adaptée et qualitative du projet. Les grands principes du projet ont été définis en collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le programme immobilier sera situé à l'emplacement exact de l'ancienne carrière qui est aujourd'hui abandonnée. Positionner le projet sur cet espace, qui ne présente aujourd'hui plus d'intérêt environnemental ou paysager particulier, permettra de le remettre en valeur et de ne pas toucher aux espaces alentour qui seront ainsi préservés.

Le projet architectural se caractérise, par ses volumes, trames et ouvertures favorisant l'horizontalité et le rythme, les matériaux, les couleurs, etc... Un jeu de variations de toitures est également créé ainsi qu'un épannelage dans le sens ouest/est afin d'amplifier l'insertion du projet dans la carrière et avec le grand paysage.

Afin de tendre vers une intégration de qualité, une écriture paysagère sera également recherchée au niveau des plantations (essences locales, haute tige et arbustif, tailles...) et un soin particulier sera donné aux remodelages nécessaires du terrain par la réalisation d'une canopée végétalisée qui permettra également d'habiller le front de taille existant en vue lointaine.

Par ailleurs, une étude environnementale complète sur 4 saisons sera réalisée sur la globalité du site et permettra, si besoin, la mise en place de mesures compensatoires.



Insertion dans le site

Ce projet prendra en compte :

- Le grand cadre paysager par la préservation des perceptions visuelles (canopée sur le toitterrasse, traitement des façades adapté à son environnement,...)
- La préservation des espaces grâce à un étagement des constructions et une implantation à l'emplacement de l'ancienne carrière aujourd'hui désaffectée, peu valorisable et qui tranche avec l'environnement voisin.
- La création d'une trame verte et bleue : le projet ménagera de nombreux espaces végétalisés, y compris en cœur d'îlot, améliorant l'environnement et le cadre de vie des futurs habitants.

3. RESUME

Comme indiqué précédemment, les terrains concernés par les futures constructions, y compris l'ancienne carrière, se situent actuellement en zone N au PLU approuvé le 30 janvier 2008. Afin de permettre la réalisation de ce programme, une procédure de déclaration de projet a été retenue. Elle permettra de rendre compatible les règles d'urbanisme en vigueur du PLU avec le projet.

Cette déclaration de projet est aujourd'hui rendue possible car le projet envisagé permettra de :

- Répondre à l'intérêt général et à l'impératif législatif (loi SRU) en matière de logements sociaux
- Répondre à une demande croissante de logements adaptés et à destination de populations fragilisées (séniors notamment) sur le secteur de la CARF
- Garantir un maintien à domicile de ces personnes plus longtemps et donc de compenser l'absence de création de nouveaux lits dans les EHPAD
- Maintenir la présence de séniors et de leur pouvoir d'achat sur le territoire
- Mettre en valeur l'ancienne carrière aujourd'hui peu qualitative par un projet architectural ambitieux respectant les valeurs patrimoniales et paysagères de la ville de Beausoleil

Réaliser des logements dans le respect des préconisations de l'étude environnementale en préservant le site et ses environnants. RT2012-10% pour le LLS et RT2012 pour la RSS. Liste des labels pris en compte dans la conception de la RSS :

- NF Habitat HQE Très Performant pour la partie logements.
- NF HQE Tertiaire Très Bon pour la zone exploitation de la RSS.

4 - CONCLUSION

La politique communale pour la production de logements doit permettre de répondre à une variété de besoins des habitants et être coordonnée avec des objectifs fixés en matière d'emploi, de déplacements et de cadre de vie. Elle doit également respecter un principe de densité garant d'une consommation économe de l'espace. Il s'agit donc de promouvoir un habitat de qualité, adapté aux habitants et à son environnement et à même de répondre aux besoins locaux.

L'opération de logements décrite ci-dessus s'insère parfaitement dans ce contexte. Le site paraît donc tout à fait adapté pour la réalisation d'un programme immobilier à destination principale des séniors et permettant la réalisation de près de 8 000 m² de surface de plancher de logements locatifs sociaux.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BEAUSOLEIL

RAPPORT DE PRESENTATION		
PLU APPROUVE LE: 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du	
ENQUETE PUBLIQUE DU 07.01.21 AU 09.02.21	Le Maire :	
DECLARATION APPROUVEE LE :		
MODIFICATIONS	MICEC A JOHE	
MODIFICATIONS Modification n°1 du 03 12 08	MISES A JOUR Mise à jour n°1 du 15 10 10	
Modification n°2 du 12 07 10	Mise à jour n°2 du 07 05 18	
Modification n°3 du 29 11 11	innes a jean in 2 da er ee re	
Modification n°4 du 24 04 12		
Modification n°5 du 09 07 12		
Modification n°6 du 21 05 15		
Modification n°7 du 10 11 15		
Modification n°8 du 28.11.19		
REVISIONS		
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10		
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11		
Babel Architecture & Urbanisme 29, rue Pastorelli – 06000 NICE	Document transmis à la commune le 10.12.21	

Sommaire

- I. L'objet de la déclaration de projet
- II. Le contexte règlementaire
- III. La présentation du projet
- IV. Le projet et le plan local d'urbanisme de Beausoleil
 - 1) Le périmètre de la déclaration de projet
 - 2) La compatibilité du projet avec le PADD
 - 3) La situation du projet par rapport aux risques naturels
 - 4) La mise en compatibilité du PLU
- V. L'évaluation environnementale
 - 1) Présentation générale
 - 2) Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution
 - 3) Description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, description des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire ou compenser les effets
 - 4) Modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées
 - 5) Description des méthodes utilisées
 - 6) Auteurs de l'étude Annexes

Annexe

Mise en sécurité de falaise – mission G2PRO réalisée par Sol-Essais

I. L'objet de la déclaration de projet

Le présent document a pour objet de mettre en compatibilité le PLU approuvé de la commune de Beausoleil. En effet, la commune envisage la réalisation d'un projet immobilier comprenant des logements locatifs sociaux dont une résidence multi générationnelle, ainsi qu'une résidence services seniors en accession libre.

Le PLU applicable, approuvé le 30 janvier 2008, ne permettant pas de répondre aux besoins du projet, il est nécessaire d'adapter le règlement et le zonage afin d'autoriser la réalisation de ce projet immobilier.

Au plan local d'urbanisme, approuvé par le conseil municipal le 30 janvier 2008, dont la seconde mise à jour a été arrêtée le 7 mai 2018, le secteur de Grima, situé à l'emplacement de l'ancienne carrière, concerné par le projet immobilier est classé en zone N.

Les règles fixées par la zone naturelle N du PLU en vigueur ne permettent pas la mise en œuvre de l'opération projetée.

Pour permettre le projet, il convient de rendre le secteur urbanisable avec une constructibilité et des hauteurs définies.

Pour cela, il convient de créer une zone urbaine spécifique aux terrains visés par le projet.

L'évolution du document d'urbanisme concerne donc les 2 points suivants :

- **Le règlement**, pour créer une zone urbaine UH avec des dispositions spécifiques au projet de création de logements sociaux et de résidences pour personnes âgées.
- **Le plan de zonage**, avec la création d'une zone urbaine UH intégrant le projet sur la parcelle cadastrée section Al n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section Al n°376.

Grâce à la mise en compatibilité du PLU, la création de la zone urbaine UH encadrera la constructibilité du secteur.

Au terme de la procédure, la zone UH sera étendue sur une partie de la zone N afin de permettre la réalisation du projet immobilier.

II. Le contexte règlementaire

L'opération envisagée sur le site présentant un caractère d'intérêt général, il a été décidé de recourir à la procédure de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**.

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU est mise en œuvre conformément aux articles L.300-6, L .153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU est une procédure qui est soumise à une **évaluation environnementale** conformément à l'article R104-9 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation.

En application des textes précités, le présent dossier fera l'objet :

- d'un avis de l'autorité environnementale,
- d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées,

- d'une enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan,
- d'une approbation par délibération du conseil municipal.

Le dossier de mise en compatibilité comprend les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Règlement mis en compatibilité
- Plan de zonage mis en compatibilité

Il est rappelé que la pièce n° 1 du dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU concerne la note de présentation du projet et de son intérêt général.

III. La présentation du projet

Le site de Grima se situe au lieu-dit Grima et porte sur un périmètre global d'environ 1,55 hectares (parcelle cadastrée section Al n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section Al n°376).

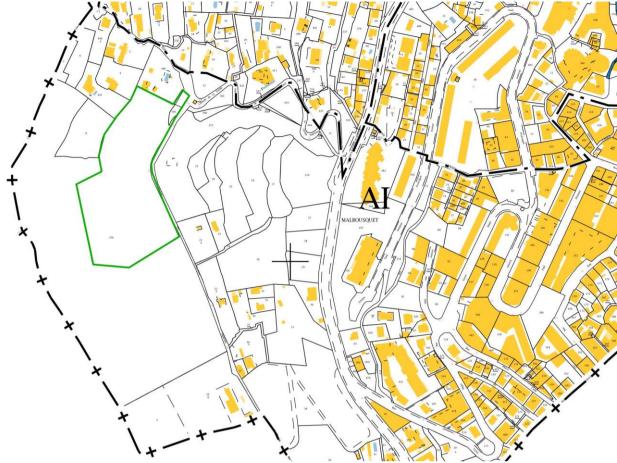
La ville de Beausoleil souhaite y développer un projet urbain, architectural et paysager consistant en la réalisation d'un projet immobilier d'environ 16 000 m² de surface de plancher répartis comme tel :

- 8 000 m² dédiés à la réalisation de logements locatifs sociaux dont environ 4 000 à 5 000 m² dédiés à une résidence multi générationnelle
- 8 000 m² dédiés à une résidence services seniors en accession libre

	Constructions d'intérêt collectif	Autres constructions Projet privé	Total SP
Logements locatifs sociaux	8 000 m ² (environ 132 logements)	-	8 000 m²
Résidence Sénior Service Libre	-	8 000 m ² (environ 125 logements)	8 000 m²
TOTAL	8 000 m²	8 000 m²	16 000 m²

Une mixité de services et une mutualisation de certains espaces pourront être envisagées entre ces deux produits.

Le projet immobilier se situe à l'emplacement exact d'une ancienne carrière pour une superficie de 8 000 m² environ. Cette dernière n'étant plus en activité depuis plus de vingt ans, il convient aujourd'hui de revaloriser ce secteur délaissé et situé à proximité du centre urbain.



Extrait cadastral



Vue aérienne de l'ancienne carrière

Afin de s'insérer au mieux dans l'ancienne carrière et de reconstituer l'aspect du terrain d'origine tout en dissimulant le front de taille, le programme immobilier prévoit la construction de bâtiment de type R+4/R+7 sur un socle de parkings couverts en majorité et pour une surface de plancher de 16 000 m².

Il proposera:

- Environ 125 logements pour la résidence séniors en accession libre qui sera gérée par la société AEGIDE DOMITYS
- Environ 132 logements sociaux dont 60 à 70 lots (4 000 à 5 000 m² de SDP environ) dédiés à une Résidence Multigénérationnelle avec un cahier des charges spécifique permettant le maintien à domicile et environ 55 à 65 logements locatifs sociaux pour 3 000 m² à 4 000 m² de SDP.

Ces logements en VEFA seront gérés par le bailleur social.

- Des locaux et espaces communs pour les deux résidences qui seront aménagés, permettant une utilisation partagée des services.
- Des places de stationnement en sous-sol et en extérieur pour un total d'environ 216 places automobiles.

La spécificité de ce concept réside dans la volonté de générer du lien social entre les habitants des deux produits immobiliers ainsi qu'une économie de projet en proposant une mixité de services et une mutualisation de certains espaces/activités de la résidence séniors libre.



Plan masse d'intention du projet



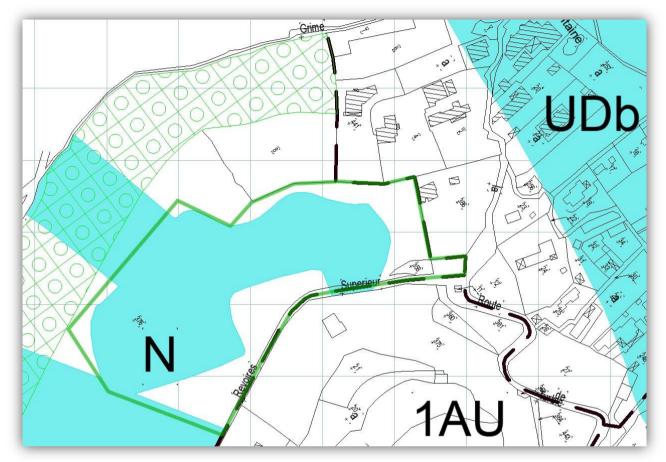
Insertion dans le site



Perspective d'ambiance

IV. Le projet et le plan local d'urbanisme de Beausoleil

1. Le périmètre de la déclaration de projet



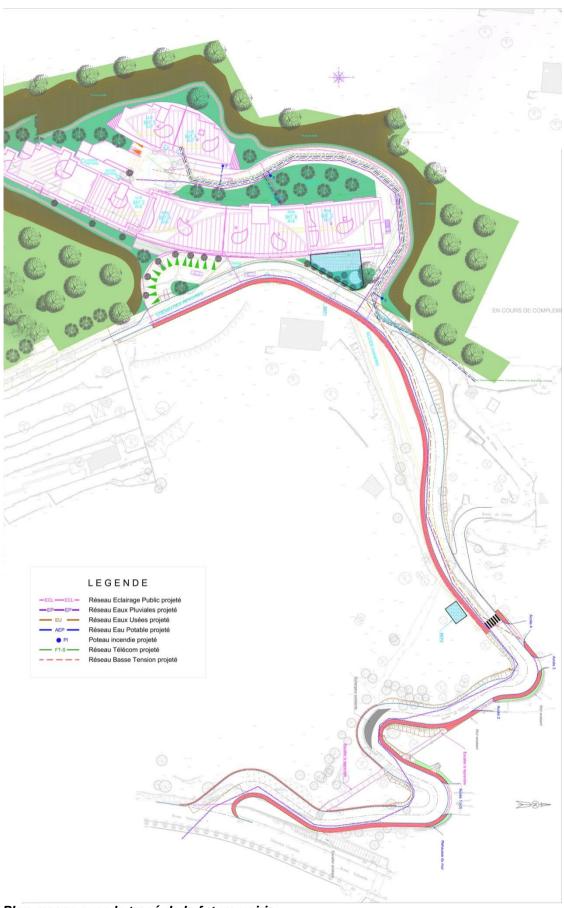
Extrait du plan de zonage actuel

Au plan local d'urbanisme, approuvé par le conseil municipal le 30 janvier 2008, dont la seconde mise à jour a été arrêtée le 7 mai 2018, le secteur de Grima, situé à l'emplacement de l'ancienne carrière, concerné par le projet immobilier est classé en zone N.

Les règles fixées par la zone naturelle N du PLU en vigueur ne permettent pas la mise en œuvre de l'opération projetée.

Pour permettre le projet, il convient de rendre le secteur urbanisable avec une constructibilité et des hauteurs définies.

Pour cela, il convient de créer une zone urbaine spécifique aux terrains visés par le projet.



Plan masse avec le tracé de la future voirie

2. Compatibilité du projet avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet immobilier a pour ambition de concilier l'équilibre entre différents objectifs inscrits dans le PADD.

Au travers des différents aménagements proposés, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durables énoncés à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

Le site de l'opération se situe aujourd'hui à l'emplacement de l'ancienne carrière.

Partant de ce constat, il apparait nécessaire d'engager un renouvellement urbain du secteur Grima.

La réalisation de ce projet participera à la restructuration de cet espace urbain, tout en répondant aux objectifs de densification et de gestion économe de l'espace.

Associé à une recherche de démarche architecturale et environnementale, le projet veillera également à créer une qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Le projet au travers de ces différents aménagements prévus, offre une véritable opportunité à la commune de renforcer la mixité sociale et urbaine sur son territoire.

Cette opération vise à proposer des logements adaptés aux besoins actuels et futurs de la population de Beausoleil.

Beausoleil est une commune très dense avec peu d'opportunité en surélévation. Dans ce cadre, la commune a choisi de créer une zone urbaine spécifique à ce projet afin de permettre son évolution et de répondre aux besoins en logements des actifs.

A noter que l'activité de la carrière a cessé depuis plus de vingt ans, laissant place à un terrain désaffecté qu'il convient aujourd'hui de revaloriser.

De plus, dans l'ancien document d'urbanisme en vigueur, le POS, cette zone était en zone constructible avec la possibilité de faire des logements sociaux.

Ce secteur a l'avantage d'être déjà desservi par les différents réseaux de voirie et d'assainissement.

3. La situation du projet par rapport aux risques naturels

D'après la cartographie de l'aléa « mouvement de terrain » de la Commune de Beausoleil, approuvé en juin 1991 et modifié le 26 mars 2001, la parcelle est localisée dans une zone présentant un aléa limité EBR correspondant à un risque de chute de blocs, de l'ordre du mètre cube, et à un aléa de ravinement.



Extrait de la carte d'aléa d'après le PPR MVT

Le niveau de risque est significatif, tous les facteurs déterminants sont reconnus avec des intensités moyennes à fortes (niveau 5).

Les phénomènes ont une forte probabilité d'apparition.

La parcelle est localisée sur une zone où l'occupation du sol a généré des risques anthropiques, donc la zone est exposée à un aléa limité où la construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place des confortations pour supprimer ou diminuer les aléas.

D'une manière générale, les solutions techniques, visant à supprimer ou réduire l'aléa de chutes de pierres et de blocs, sont classiquement assurées par la mise en œuvre de parades actives et/ou passives.

Dans le cas présent, la mise en place de parades passives, de type écrans pare-blocs, n'est pas compatible avec le projet.

En effet, les dispositifs de protection passifs, de type écrans, nécessitent une emprise au sol libre suffisante pour leur réalisation.

Les confortements seront donc réalisés à l'aide :

- de grillages renforcés, plaqués pouvant être associés à une géogrille
- de filets plaqués ou canevas de câbles
- d'ancrages ponctuels
- de béton projeté armé, pour les zones les plus altérées

Compte tenu de l'irrégularité du profil de la falaise et de la présence de la limite de propriété en tête de falaise, la réalisation d'ancrages dans la falaise est de nature à engager les tréfonds.

4. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions d'urbanisme actuellement applicables au terrain d'assiette du projet ne permettant pas la réalisation de celui-ci, la mise en compatibilité nécessite l'évolution du plan local d'urbanisme sur les 2 points suivants :

- **Le règlement**, pour créer une zone urbaine UH avec des dispositions spécifiques au projet de création de logements sociaux et de résidences pour personnes âgées.
- **Le plan de zonage**, avec la création d'une zone urbaine UH intégrant le projet sur la parcelle cadastrée section Al n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section Al n°376.

Modification du règlement

Le site de l'opération concerne la parcelle cadastrée section Al n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section Al n°376.

Celles-ci sont actuellement soumises à la règlementation de la zone N naturelle du PLU approuvé le 30 janvier 2008.

La revalorisation du site, notamment par la création d'un programme d'intérêt général, nécessite la définition d'un projet d'aménagement précis et de règles adaptées.

Pour permettre la réalisation d'un tel programme et sa bonne intégration dans le site, (environnement paysager et urbain à proximité), il est nécessaire de rendre urbanisable cette zone. Le classement en zone urbaine UH est requis.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Secteur Grima

CARACTERE DE LA ZONE

Site de l'ancienne carrière ayant une vocation à accueillir un projet d'intérêt général. La zone UH étant soumise à des risques de mouvements de terrains, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt :
- Les constructions destinées à l'industrie :
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH2;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et
 R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme :
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UH2.

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sols non interdites à l'article UH1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UH2) 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.

ARTICLE UH3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil ;
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UH4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement:

Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales de doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 pourra 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).

ARTICLE UH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

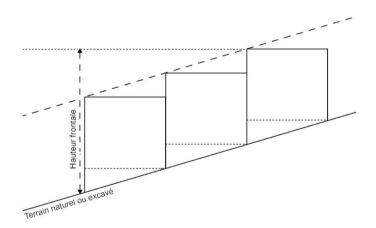
ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UH10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée 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), ainsi que les pergolas 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.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 27 mètres.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs:

- Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures:

- Les toitures terrasses sont admises.
- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.
- Les canopées, pergolas et autres structures permettant de cacher les éléments techniques sont autorisées.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhaussés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UH12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobile pour :

Les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement ;
- Les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant ;

Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente ;

Les bureaux, les services et artisanat : 1 place pour 60 m² ;

Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées et les résidences services seniors (y compris leurs équipements collectifs recevant du public) : 1 place pour 2 chambres ou pour 2 appartements :

Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 30 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE UH13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone devront être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement.

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Modification du plan de zonage

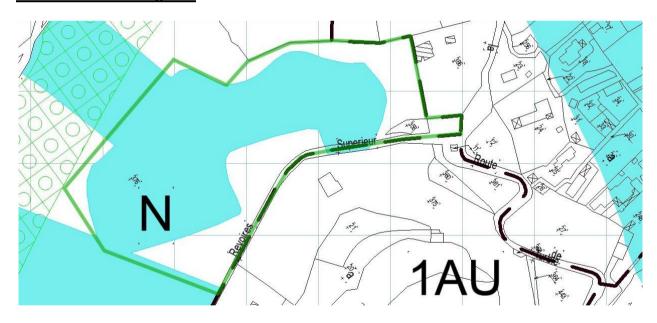
Les parcelles sur la parcelle cadastrée section Al n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section Al n°376 sont actuellement occupées par une ancienne carrière.

Le projet prévoit la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et de résidences séniors pour personnes âgées.

Pour permettre la réalisation d'un tel projet, le plan de zonage du PLU en vigueur de la commune de Beausoleil doit être modifié :

La zone urbaine UH est créée sur une partie de la zone N.

Extrait du PLU en vigueur



Plan de zonage mis en compatibilité

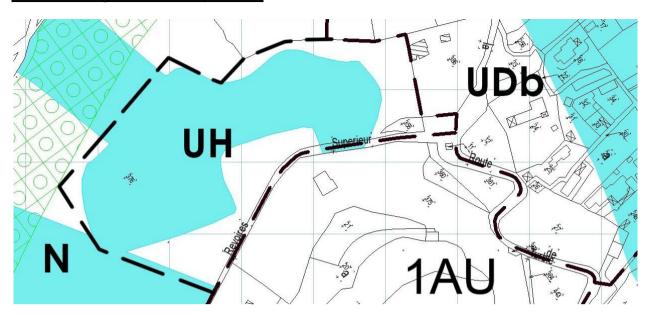


Tableau des surfaces

Les modifications apportées au tableau des surfaces sont les suivantes :

- création d'un sous-secteur UH d'une surface de 1,55 ha,
- diminution de la surface de la zone N de 1,55 ha, qui compte désormais une surface totale de 111,28 ha, soit une diminution de 1,39%

	MODIFICATION N°8	DECLARATION DE PROJET
Zones urbaines	Surface	Surface
UA	7,80	7,80
UBa	5,30	5,30
UBa1	0,65	0,65
UBap	20,90	20,90
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
UH	-	1,55
UM	1,42	1,42
UX	0,14	0,14
IAU	12,30	12,30
N	112,83	111,28
TOTAL	279,00	279,00

V. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	

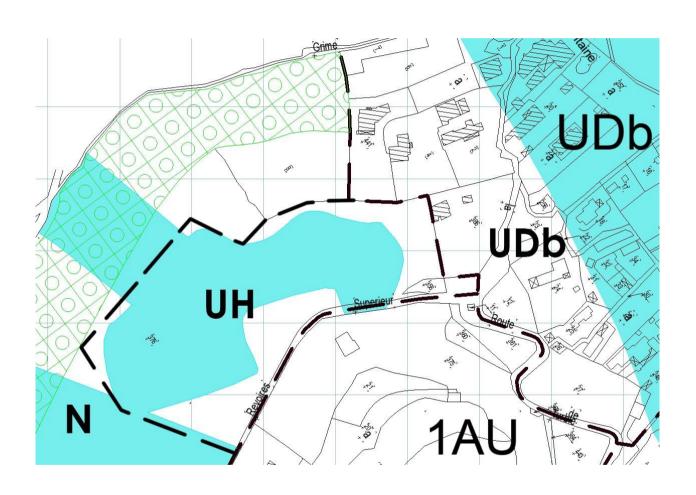
ANNEXE	

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BEAUSOLEIL

ZONAGE MIS EN COMPATIBILITE	
PLU APPROUVE LE: 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
ENQUETE PUBLIQUE DU 07.01.21 AU 09.02.21	Le Maire :
DECLARATION APPROUVEE LE :	
MODIFICATIONS	MICECALICUID
MODIFICATIONS Modification n°1 du 03 12 08	MISES A JOUR Mise à jour n°1 du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	Mise à jour n°2 du 07 05 18
Modification n°3 du 29 11 11	101100 a jour 11 2 aa 07 00 10
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
Modification n°7 du 10 11 15	
Modification n°8 du 28.11.19	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	
Babel Architecture & Urbanisme 29, rue Pastorelli – 06000 NICE	Document transmis à la commune le 10.12.20





DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BEAUSOLEIL

REGLEMENT MIS EN COMPATIBILITE		
PLU APPROUVE LE: 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du	
ENQUETE PUBLIQUE DU 07.01.21 AU 09.02.21	Le Maire :	
DECLARATION APPROUVEE LE :		
MODIFICATIONS	MISES A JOUR	
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 du 15 10 10	
Modification n°2 du 12 07 10	Mise à jour n°2 du 07 05 18	
Modification n°3 du 29 11 11		
Modification n°4 du 24 04 12		
Modification n°5 du 09 07 12		
Modification n°6 du 21 05 15		
Modification n°7 du 10 11 15		
Modification n°8 du 28 11 19		
REVISIONS		
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10		
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11		
Babel Architecture & Urbanisme 29, rue Pastorelli – 06000 NICE	Document transmis à la commune le 10.12.20	

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Secteur Grima

CARACTERE DE LA ZONE

Site de l'ancienne carrière ayant une vocation à accueillir un projet d'intérêt général. La zone UH étant soumise à des risques de mouvements de terrains, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UH2;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et
 R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme :
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UH2.

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sols non interdites à l'article UH1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UH2) 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.

ARTICLE UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil ;
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UH4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement:

Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales de doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 pourra 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).

ARTICLE UH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

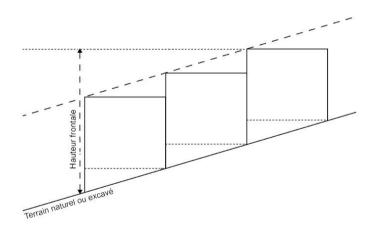
ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UH10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée 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), ainsi que les pergolas 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.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 27 mètres.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs:

- Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures:

- Les toitures terrasses sont admises.
- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.
- Les canopées, pergolas et autres structures permettant de cacher les éléments techniques sont autorisées.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhaussés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UH12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobile pour :

Les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement ;
- Les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;

Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant ;

Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente ;

Les bureaux, les services et artisanat : 1 place pour 60 m² ;

Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées et les résidences services seniors (y compris leurs équipements collectifs recevant du public) : 1 place pour 2 chambres ou pour 2 appartements :

Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies. La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 30 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE UH13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone devront être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement.

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.