

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES  
VILLE DE BEAUSOLEIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

PLU APPROUVE LE : 30 janvier 2008

DERNIERE DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE : 29/09/2020

<b>MODIFICATIONS</b>	<b>REVISIONS SIMPLIFIEES, DECLARATIONS DE PROJET ET MISES A JOUR</b>
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 <sup>ère</sup> mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	2 <sup>ème</sup> mise à jour du 7 mai 2018
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2010
Modification n° 4 du 24 avril 2012	Révision simplifiée n° 2 du 29 mars 2011
Modification n° 5 du 9 juillet 2012	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de rénovation urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013
Modification n° 6 du 21 mai 2015	Déclaration de projet n°2 approuvée le .....
Modification n° 7 du 10 novembre 2015	Déclaration de projet n°3 approuvée le 29 septembre 2020
Modification simplifiée n° 1 du 29 janvier 2019	Déclaration de projet n°4 approuvée le.....
Modification n°8 du 28 novembre 2019	

## Sommaire

I.	Préambule.....	3
1.	La déclaration de projet valant mise en compatibilité .....	3
2.	Le déroulement de la procédure .....	3
3.	Le contenu du dossier de mise en compatibilité .....	4
II.	Présentation du projet .....	5
1.	Localisation du site de projet .....	5
2.	Présentation du site en vigueur .....	6
3.	Caractéristiques du projet retenu sur le site.....	9
III.	Mise en compatibilité des pièces règlementaires du PLU .....	14
1.	Situation règlementaire au PLU en vigueur.....	14
2.	Evolutions apportées au document graphique .....	16
3.	Evolutions apportées au règlement.....	17
IV.	Justification de l'intérêt général de l'opération .....	28
V.	Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux .....	33
1.	Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.....	33
2.	SCoT de la Riviera Française .....	33
3.	Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) .....	33
4.	Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) .....	35
5.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	36
6.	Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) .....	37
VI.	Evaluation Environnementale .....	38
1.	Etat initiale de l'environnement .....	38
2.	Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels.....	55
3.	Etude d'incidence Natura 2000 .....	61
VII.	Résumé non technique.....	66
1.	Résumé de la présentation du projet et de la justification de l'intérêt général* .....	66
2.	Résumé de la mise en compatibilité du PLU .....	70
3.	Résumé du cadrage règlementaire : articulation et compatibilité avec les documents supérieurs .....	72
4.	Résumé de l'état initial de l'environnement .....	72

## I. Préambule

### 1. La déclaration de projet valant mise en compatibilité

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

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le plan local d'urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle d'un projet d'équipement public au sein du « Domaine Charlot » situé 42 avenue du Maréchal Foch sur les parcelles cadastrées section AE numéro 400, 401, 402.

La déclaration de projet porte sur :

- la suppression de la servitude règlementaire « jardins à protéger » du site de projet (des jardins seront néanmoins réaménagés à l'issue du projet sur la partie Est du site) ;
- des adaptations aux règles de la zone UBap.

### 2. Le déroulement de la procédure

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

1. Lancement de la procédure : Par délibération en date du 29 septembre 2020, le Conseil Municipal de Beausoleil a décidé de l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme préalable au projet d'intérêt général sur les parcelles cadastrées Section AE numéro 400, 401 et 402.  
La délibération de prescription de la procédure étant antérieure à l'entrée en vigueur de la loi ASAP, aucune concertation obligatoire ne s'applique. Seul le droit d'initiative peut être mis en œuvre.
2. Au titre de l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme, la présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. Le dossier de déclaration valant mise en compatibilité du PLU est donc soumis à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE PACA). L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête.
3. Consultation des Personnes Publiques Associées : Transmission du dossier constitué aux personnes publiques associées au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.  
Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir
  - a. La Préfecture des Alpes-Maritimes,
  - b. Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
  - c. La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
  - d. La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française au titre du PLH et du SCoT
  - e. L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
  - f. La Chambre de commerce et d'industrie,
  - g. La Chambre d'agriculture,
  - h. La Chambre des métiers,

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

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

### 3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

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



*Avenue du Maréchal Foch et Escaliers Oradour-sur-Glane*



## 2. Présentation du site en vigueur

Le Domaine de Charlot date de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et illustre le tournant démographique et économique qu'a connu la commune de Beausoleil en lien avec le développement de Monte-Carlo.

Il se compose de :

- La villa Chêne, ancienne maison de maître qui prend place sur 4 niveaux pour une superficie de 715 m (R+2 sur sa façade Nord et en R+3 sur sa façade Sud) ;
- La villa Emilie, d'une superficie de 200m<sup>2</sup>.

Cet ensemble bâti s'inscrit dans un cadre végétalisé que constitue les jardins en terrasses (4) orientées Nord-Est / Sud-Est, véritable espace de respiration au sein de la ville dense et de diverses petites annexes.

Dans le cadre de projet de réalisation d'équipement public porté par la municipalité, l'Architecte des Bâtiments de France a émis les préconisations suivantes :

- Conserver l'emprise de la villa Emilie en y intégrant la zone des escaliers hors emprise des jardins
- Conserver la villa Chêne comme bâtiment référent de la composition afin de tenir en état une lecture du domaine et notamment des 4 façades de la villa chêne. Une éventuelle extension ne devra pas obérer son impact dans le paysage.
- Conserver le jardin arrière (jardin poétique) en pleine terre et supprimer toute extension dans cette zone,
- Permettre l'extension du bâti (zone d'intervention maîtrisée) dans les jardins sur la partie ouest avec reconstitution des restanques.

*Le Domaine Charlot au sein de son tissu urbain*



Sources : Travaux publics et bâtiment du midi – art du 19/06/20

*Façade nord*



*Façade sud*



*Façade ouest*



*Annexe accolée à la façade ouest*



*Villa située à l'alignement de l'avenue Carnier*



*Terrasses et jardins en friches*





### 3. Caractéristiques du projet retenu sur le site

Sur la base des orientations souhaitées par la Ville à savoir la réalisation d'un équipement public facteur d'inclusion social, d'échanges intergénérationnels et interculturels, il a été décidé, par délibération en date du 22 juillet 2020, d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre afférent à l'équipe constituée du cabinet d'architecture BARANI associé à INGEROP, ECB, Nicolas GILSOUL et Jean-Paul LAMOUREUX, à l'issue d'une procédure de concours d'architecture.

Le projet retenu propose une extension contemporaine qui épouse la déclivité du site et s'intègre ainsi dans le paysage urbain, et conserve les 2 villas réhabilitées. Il prévoit notamment, sur 2600 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Un espace d'accueil d'environ 315 m<sup>2</sup> ;
- Un espace médiathèque d'une superficie d'environ 780 m<sup>2</sup>, comprenant une section adulte, une section jeunesse et une section médiation ;
- un espace logistique pour la médiathèque d'une superficie de 215 m<sup>2</sup> environ ;
- un espace administratif d'une superficie d'environ 335 m<sup>2</sup> ;
- la résidence d'artiste (hébergement et atelier) sur une superficie d'environ 250 m<sup>2</sup> ;
- le forum / espaces de convivialité, composé de l'accueil, d'un bar, d'une salle de restauration et d'une cuisine, sur une superficie d'environ 225 m<sup>2</sup>.

Les espaces extérieurs, d'une superficie d'environ 1200 m<sup>2</sup>, seront composés de jardins (agricoles, monacal, d'apparat et poétique), d'une terrasse et d'un abri pour le matériel, et d'espaces de stationnement.

*Projet lauréat du concours - Marc Barani - Illustrations non contractuelles*



### 1) L'ACCUEIL

L'accueil constitue la zone d'interface entre l'espace public urbain, avenue Foch, et l'espace public intérieur de la médiathèque, une vitrine de l'offre documentaire et de services proposée par la médiathèque, invitant le public, le passant, l'habitant, à franchir le seuil de l'équipement. Il s'agit ici de manifester l'identité de lieu, son ambiance et de rendre lisible son offre.

### 2) LA MEDIATHEQUE / CENTRE SOCIAL

- ***L'espace de presse / actualités :***

Il proposera au public l'ensemble des titres de presse et d'actualité adultes sur papier et tablettes numériques ainsi que l'actualité de la médiathèque et de ses fonds permettant à tous de s'informer et de développer son rôle de citoyen.

- ***Les espaces de documents en libre accès ou plateaux des collections :***

Les collections se répartissent en deux sous-espaces : un espace jeunesse adapté au public ciblé / et des collections documentaires adultes et jeunesse. Les plateaux de collections seront organisés par ensemble thématique de fonds. Des bornes de renseignement et de prêt équiperont chacun d'eux. Le personnel de la médiathèque sera présent sur les plateaux pour apporter conseil et assistance aux usagers.

- ***Les espaces de travail/lecture et d'étude :***

Ces espaces sont les lieux qui construisent la qualité d'une médiathèque. Leur conception requière donc une qualité particulière qui sera la signature du site. Dédiés prioritairement aux lycéens et étudiants, mais également aux jeunes actifs, ces espaces proposeront, dans un environnement calme et propice à la concentration, un ensemble de places de travail individuelles et de salles de travail en groupe (carrés de 4 places).

- ***Les espaces de médiations/ animation centre social :***

En lien avec les espaces de travail et d'études les espaces de médiations s'organiseront autour de :

- Un espace de formation multimédia et technologie de l'information (audiovisuel, écriture, illustration, photographie, court métrage, cinéma...)
- Un espace dédié aux arts manuels, arts plastiques, arts peinture, sculpture, patrimoine...
- À l'extérieur, un espace dédié au jardinage, au potager, à la botanique et la nature, la permaculture et l'ethnobotanique, une grainothèque
- Un espace d'animation en lien avec le territoire et les partenaires associatifs

### 3) LES SERVICES INTERNES

Les espaces internes rassemblent les espaces dédiés au personnel de la médiathèque et non accessibles au public : espaces de logistique et les espaces de gestion de médiathèque / centre social. Ils comprennent les bureaux et espaces de travail et de réunions.

### 4) ADMINISTRATION ET LOCAUX DU PERSONNEL

- ***Le pôle social et le pôle jeunesse***

Actuellement situé dans la rue Jules FERRY, l'ensemble des locaux du CCAS déménageraient dans le domaine Charlot. Les fonctions assurées aujourd'hui seraient reconduites dans le domaine. Les activités mises en place par le CCAS s'effectueraient sur site et en complémentarité avec le Centre maison des associations, le jardin solidaire, l'épicerie sociale et le centre culturel.

- ***Bureaux d'accueil visant à recevoir du public de façon confidentielle***

Pour les services sociaux autres qui pourraient être de passage suivant les permanences ou demandes existantes.

- ***Bureaux administratifs et espaces mutualisés pour le personnel de l'équipement***

Dans une logique de mutualisation et de transversalité, le personnel du domaine sera regroupé dans des locaux dédiés. Ils permettront au personnel de se détendre, d'effectuer leur prise de repas, le changement d'habits, et hygiène. Le distinguo homme femme et les normes PMR seront respectés.

## 5) LES ESPACES EXTERIEURS/JARDINS

Les jardins du domaine contribuent à créer la singularité du site dans le paysage Beausoleillois.

L'étagement et les aménagements participent à créer des atmosphères différentes pour des usages différenciés. Si la partie Sud-ouest des jardins ne représente pas d'intérêt particulier, il faudra veiller à reconstituer l'aspect terrasse.

Le projet déploie 4 jardins étagés aux ambiances originales, un balcon (avenue du Carnier) et un parvis d'accueil (avenue du Maréchal Foch) :

1. Les jardins du Marché (ancien jardin patrimonial) : Ils contiennent le jardin agronomique, le jardin poétique et la terrasse du restaurant sur le plateau haut. La majorité des végétaux du projet se mangent ou entrent dans des préparations culinaires partagées par les différentes populations qui habitent Beausoleil : italiens, espagnols, comoriens, sri lankais, indiens de Pondichery, marocains, philippins... Ainsi sera planter un limettier des philippines, des arbousiers, un avocatier sur un lit de thym citronnés, ou encore la verveine du Pérou, l'épinard-fraise, guimauve et patole
2. La Chambre des Feuillages : Elle contient le jardin monacal et un accès intermédiaire à la médiathèque par un canyon à ciel ouvert
3. Le jardin des Hespérides : Il contient le jardin des enfants et le jardin d'apparat
4. Le Thalweg : il contient le jardin expérimental sur 3 niveaux en cascade incluant un petit espace extérieur de lecture





#### **6) RESIDENCE D'ARTISTES**

L'espace d'hébergement d'artistes disposera d'un accès indépendant. La capacité fixée fait état d'un besoin de 4 T1, et de l'hébergement en dortoir. Un salon avec coin cuisine partagé, ou encore co-living permet aux artistes d'avoir un lieu dédié pour la convivialité. La capacité totale d'hébergement est fixée à 2 personnes par T1 et 4 par dortoirs soit au total 16 personnes

#### **7) BAR/RESTAURANT : LE FORUM**

Ce lieu de rassemblement, mêlant convivialité et partage aura pour esprit les aménagements type guinguette. Cet espace fédérateur entre les différents usagers et populations aura pour objet d'assurer un pôle de vie quotidien, avec un service de bar et de restauration, mais aussi d'insertion par le biais d'une cuisine aménagée de manière pédagogique.

### III. Mise en compatibilité des pièces règlementaires du PLU

#### 1. Situation règlementaire au PLU en vigueur

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

La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien. Le sous-secteur UBap constitue des secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ».

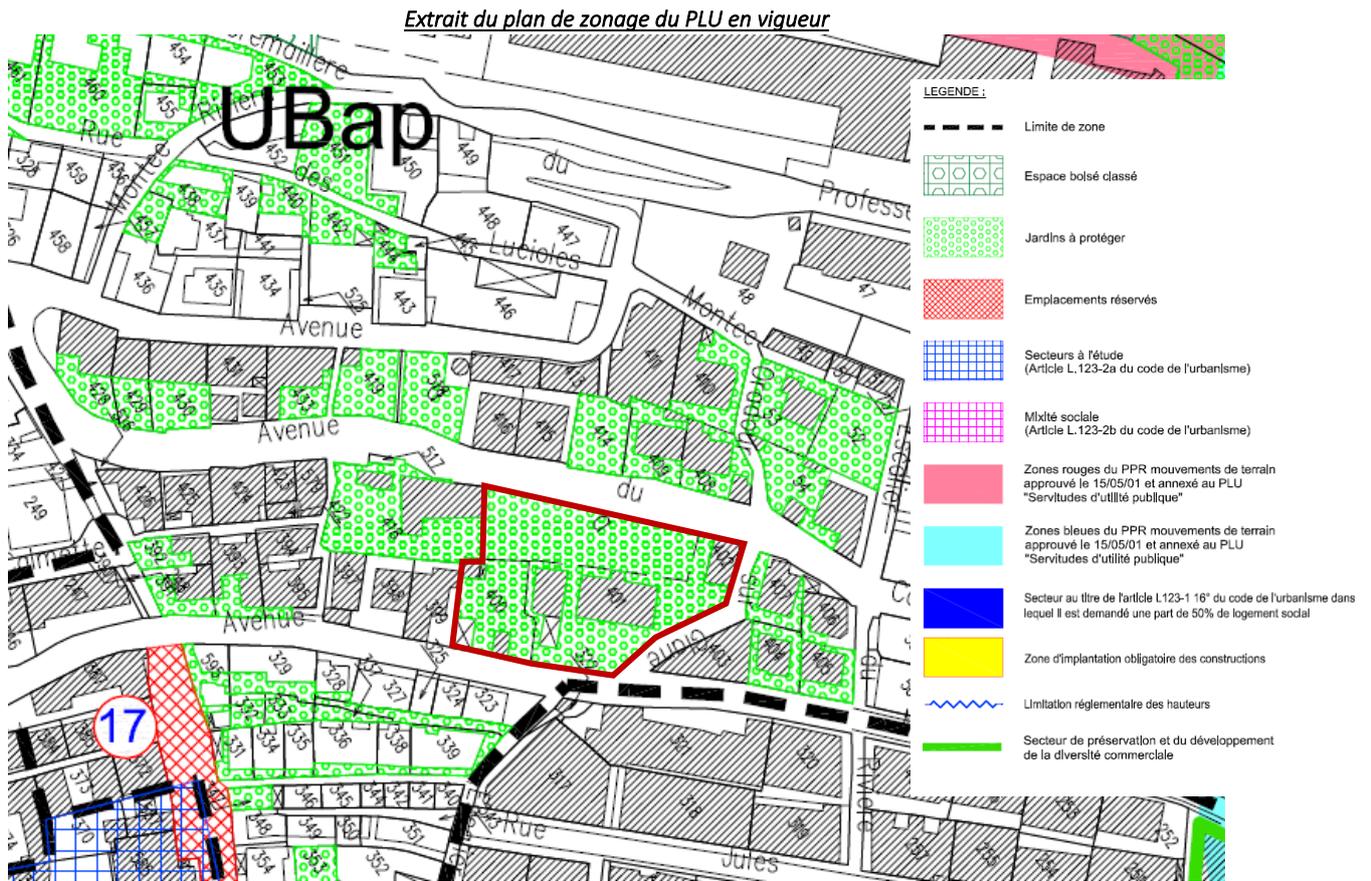
Y sont uniquement autorisées :

- Les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :
  - Les constructions à usage d'habitation ;
  - Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ;
  - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
  - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme (L111-15 dans la nouvelle version du Code), à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les changements de destination.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m<sup>2</sup> ou de plus de 5 mètres de hauteur.
- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.
- La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.

Les règles d'implantation prévoient par ailleurs que les bâtiments soient réalisés à l'alignement des voies et emprises publiques, en recul de 6 m des voies piétonnes et en retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur maximale des constructions ne peut par ailleurs excéder celle du bâtiment d'origine.

Les règles architecturales prévues dans la zone UBap ne permettent pas la mise en œuvre d'une architecture contemporaine.

Les espaces non bâtis des parcelles du projet sont par ailleurs concernés par l'inscription graphique « jardins à protéger ». Cette inscription 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



Ce secteur UBap ne permet donc pas en l'état la réalisation du projet d'équipement sociale et culturel, puisque les parcelles du projet sont concernées par une inscription graphique de protection des jardins, et parce que le règlement n'autorise pas de construction nouvelle et de règles permettant la création de l'équipement projeté.

## 2. Evolutions apportées au document graphique

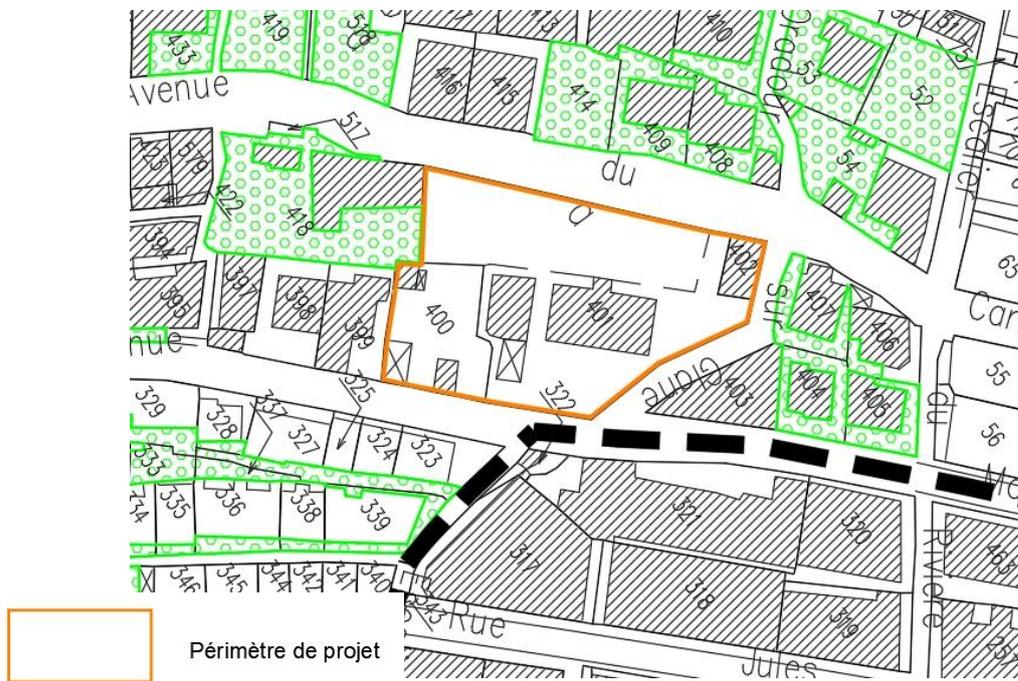
Afin de permettre la mise en œuvre du projet, les évolutions suivantes sont apportées :

- les jardins à protéger sont supprimés sur la partie Ouest du site de projet ;
- un périmètre de projet est créé sur les parcelles AE 400, 401 et 402, permettant d'introduire des règles d'exception dans le règlement.

*Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur*



*Extrait du plan de zonage du PLU mis en compatibilité*



### 3. Evolutions apportées au règlement

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, plusieurs articles de la zone UB doivent faire l'objet de compléments :

- Article UB2 : la possibilité de réaliser de nouveaux équipements est introduite dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, le secteur UBap ne permettant pas la construction en dehors des emprises existantes des bâtiments. Les destinations annexes aux équipements sont autorisées notamment afin de permettre la résidence d'artiste.
- Article UB6 et UB7 : ces deux articles sont non règlementés dans le périmètre de projet porté sur le document graphique afin de faciliter l'implantation des futures constructions
- Article UB10 : il est précisé que la hauteur frontale des constructions ne saura excéder 25 m (entre le point le plus bas du terrain – avenue du maréchal Foch, et le point le plus haut – l'égout du toit de la résidence d'artiste)
- Article UB11 : des dérogations sont introduites afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture contemporaine. L'architecture des nouvelles constructions devra néanmoins s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins et permettre la conservation des perspectives monumentales.
- Article UB13 : une souplesse est apportée aux règles de maintien des jardins protégés dans le périmètre de projet uniquement afin d'autoriser les aménagements et constructions souterraines ne remettant pas en cause le maintien de ces jardins.

Les références aux articles du Code sont actualisées.

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

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

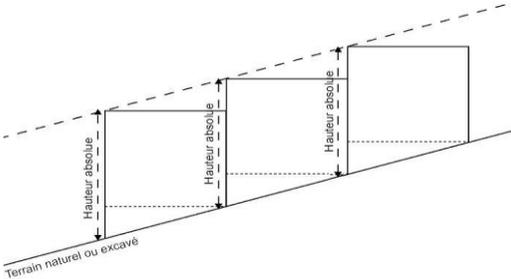
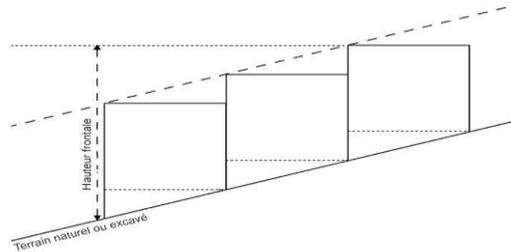
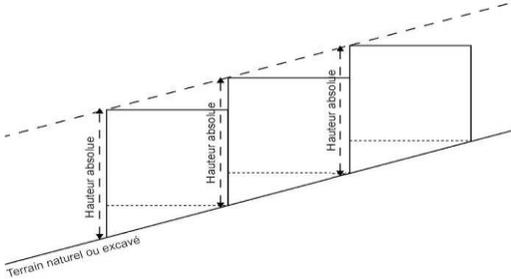
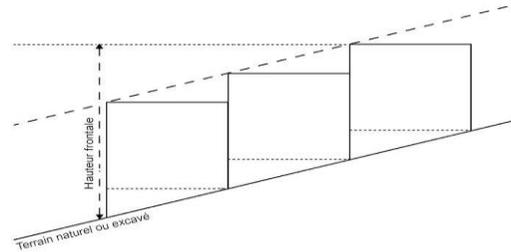
Le **texte en vert** correspond au texte ajouté dans le cadre de la déclaration de projet.

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p><b>ARTICLE UB2</b></p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p><b>Hors des zones soumises à des risques naturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBap :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o les constructions à usage d'habitation ;</li> <li>o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ;</li> <li>o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;</li> <li>o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.</li> </ul> </li> <li>- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.</li> <li>- Les changements de destination.</li> <li>- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m<sup>2</sup> ou de plus de 5 mètres de hauteur.</li> <li>- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.</li> <li>- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la reconstruction, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.</li> <li>- La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.</li> </ul>	<p><b>Hors des zones soumises à des risques naturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBap, en dehors du périmètre de projet porté sur le document graphique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o les constructions à usage d'habitation ;</li> <li>o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ;</li> <li>o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;</li> <li>o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.</li> </ul> </li> <li>- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article <del>L.111-3</del> L.111-15 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.</li> <li>- Les changements de destination.</li> <li>- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m<sup>2</sup> ou de plus de 5 mètres de hauteur.</li> <li>- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.</li> <li>- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la reconstruction, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.</li> <li>- La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.</li> </ul>

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE UB2</b></p> <p style="text-align: center;">OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p><b>Dans le secteur UBd :</b> Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB 1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.</p> <p><b><u>Dans les zones soumises à des risques naturels :</u></b> Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.</p>	<p><b>Dans le secteur UBap,</b> à l'intérieur du périmètre de projet porté sur le document graphique, sont autorisés à condition de s'intégrer dans le tissu urbain environnant et sous couvert du respect de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et aménagements nouveaux à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ;</li> <li>- les changements de destination des construction existantes à condition d'être à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ;</li> <li>- les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m<sup>2</sup> ou de plus de 5 mètres de hauteur.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UBd :</b> Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB 1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.</p> <p><b><u>Dans les zones soumises à des risques naturels :</u></b> Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.</p>

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE UB6</b></p> <p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.</li> </ul> <p>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).</p> <p><b>Voies ouvertes à la circulation automobile :</b> Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><b>Toutefois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans le secteur UBap</b>, 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.</li> </ul> <p>Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.</p> <p><b>Voies piétonnes :</b> Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p><b>Toutefois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans le secteur UBap</b>, 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.</li> <li>- <b>dans les secteurs UBb, UBd et UBe</b> : les constructions devront s'implanter à l'alignement.</li> <li>- <b>dans le secteur UBc</b> : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.</li> </ul>	<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.</li> </ul> <p>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).</p> <p><b>Voies ouvertes à la circulation automobile :</b> Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><b>Toutefois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans le secteur UBap</b>, 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.</li> <li>- <b>Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique</b></li> </ul> <p>Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.</p> <p><b>Voies piétonnes :</b> Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p><b>Toutefois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>dans le secteur UBap</b>, 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.</li> <li>- <b>dans les secteurs UBb, UBd et UBe</b> : les constructions devront s'implanter à l'alignement.</li> <li>- <b>dans le secteur UBc</b> : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.</li> <li>- <b>Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique</b></li> </ul>

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p><b>ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p><b>Dans le secteur UBap :</b> 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.</p> <p>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.</p> <p><b>Dans le secteur UBb :</b> les surélévations devront être réalisées à l’aplomb du bâtiment existant.</p> <p><b>Dans les secteurs UBd et UBe :</b> 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p><b>Dans le secteur UBap :</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>Non règlementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique</p> <p><b>Dans le secteur UBb :</b> les surélévations devront être réalisées à l’aplomb du bâtiment existant.</p> <p><b>Dans les secteurs UBd et UBe :</b> 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.</p>

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p><b>ARTICLE UB10</b></p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><b>Conditions de mesure :</b>                      La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p>	<p><b>Conditions de mesure :</b>                      La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p>

<p><b>ARTICLE UB10</b></p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><b>Règles de hauteur applicables :</b></p> <p><b>Dans le secteur UBa :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur UBap :</b> 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.</p> <p><b>Dans le secteur UBb :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur UBb1 :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc1 :</b> 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.</p> <p><b>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc3 :</b> 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.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc5 :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p><b>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :</b> La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p><b>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :</b> La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>	<p><b>Règles de hauteur applicables :</b></p> <p><b>Dans le secteur UBa :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur UBap :</b> 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. <i>Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.</i></p> <p><b>Dans le secteur UBb :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p><b>Dans le secteur UBb1 :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc1 :</b> 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.</p> <p><b>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc3 :</b> 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.</p> <p><b>Dans le sous-secteur UBc5 :</b> La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p><b>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :</b> La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p><b>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :</b> La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>
--	--	--

<p><b>ARTICLE UB10</b></p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><b>Toutefois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.</li> <li>- Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.</li> <li>- Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.</li> <li>- Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres.</li> <li>- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres.</li> <li>- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre.</li> <li>- Dans les secteurs UBb et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'altimétrie de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édicules ascenseur et hall d'entrée).</li> </ul>	<p><b>Toutefois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.</li> <li>- Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.</li> <li>- Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.</li> <li>- Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres.</li> <li>- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres.</li> <li>- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre.</li> </ul> <p>Dans les secteurs UBb et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'altimétrie de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édicules ascenseur et hall d'entrée).</p>
--	---	---

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE UB11</b></p> <p>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p><b>Conditions générales :</b> 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.</p> <p><b>Matériaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Sont admis : les autres matériaux.</li> </ul> <p><b>Couleurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.</li> </ul> <p><b>Façade et murs extérieurs :</b> 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.</p> <p><b>Toitures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.</li> <li>- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.</li> <li>- Sont interdits les chiens assis.</li> <li>- Les toitures terrasses sont admises.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><b>Conditions générales :</b> 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. <i>Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, l'architecture contemporaine est autorisée à condition de s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p><b>Matériaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Sont admis : les autres matériaux.</li> </ul> <p><b>Couleurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville. <i>Non règlementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</i></li> </ul> <p><b>Façade et murs extérieurs :</b> 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.</p> <p><b>Toitures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.</li> <li>- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.</li> <li>- Sont interdits les chiens assis.</li> <li>- Les toitures terrasses sont admises.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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. <i>Non règlementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</i></li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE UB11</b></p> <p>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p><b><u>Gaines et conduits :</u></b> Les gaines et conduits exhausés 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.</p> <p><b><u>Sols extérieurs :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.</li> <li>- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.</li> <li>- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.</li> </ul> <p><b><u>Murs de soutènement :</u></b> 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.</p> <p><b><u>Les panneaux solaires :</u></b> Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p><b><u>Antennes et coupoles :</u></b> 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.</p>	<p><b><u>Gaines et conduits :</u></b> Les gaines et conduits exhausés 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.</p> <p><b><u>Sols extérieurs :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.</li> <li>- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.</li> <li>- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.</li> </ul> <p><b><u>Murs de soutènement :</u></b> 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.</p> <p><b><u>Les panneaux solaires :</u></b> Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p><b><u>Antennes et coupoles :</u></b> 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.</p>
---	---	---

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p><b>ARTICLE UB13</b></p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>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 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Eléments du patrimoine paysager</b></p> <p>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.</p> <p>Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.</p>	<p>Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article <del>L130-1</del> <b>L113-1 et suivants</b> du code de l'urbanisme.</p> <p>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 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>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 <b>et pour les équipements situés dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</b></p> <p>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.</p> <p><b>Eléments du patrimoine paysager</b></p> <p>Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article <del>L123-1-5 III 2°</del> <b>L151-23</b> 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.</p> <p>Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.</p> <p><b>Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, ces jardins à protéger peuvent être uniquement de surface. Des constructions peuvent ainsi être situées en sous-sol à condition de conserver une épaisseur de terre de terre suffisante pour la pérennité de la végétation..</b></p>

## IV. Justification de l'intérêt général de l'opération

Plusieurs motifs justifient de l'intérêt général du projet :

### ▪ Un besoin en équipements culturels

Dès 2008, le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en vigueur faisait état d'une insuffisance des équipements à vocation culturelle dans la commune. Seule une dizaine d'équipements culturels étaient alors recensés.

#### Extrait du diagnostic du PLU en vigueur



Ceux-ci sont principalement localisés dans le Centre, à proximité de l'Hôtel de Ville : le Théâtre Michel Daner, l'Office du tourisme, l'ancienne école de musique (transformée en café-librairie avec une capacité d'accueil limitée à 18 personnes au maximum), ainsi qu'une Salle polyvalente et une Salle des Fêtes, dans le quartier des Moneghetti.

Depuis cette période, la commune a seulement inauguré le centre culturel Prince Jacques en 2019, situé Avenue du Général de Gaulle. Celui-ci comprend un studio de danse, des salles de musiques (relocalisation de l'école de musique dans ses murs), et salles de spectacles.

La commune ne compte donc pas d'équipements de type bibliothèque/médiathèque qui permettent un réel accès facilité et de proximité aux livres, aux médias, à l'art et à une partie de la culture, s'agissant pour autant d'un service public essentiel.

La réalisation d'un équipement de ce site sur le site de projet permettra ainsi de répondre à ce besoin local et de proximité.

▪ **Un besoin en équipement pour favoriser le lien social**

Malgré sa position en continuité avec la principauté de Monaco, la commune de Beausoleil n'est pas épargnée par un phénomène de précarisation d'une partie de sa population :

- Le surpeuplement des ménages est nettement plus important à Beausoleil que sur les territoires de comparaison. Près d'un quart des ménages de la commune est en situation de surpeuplement. L'Iris Moneghetti Ouest est le plus concerné avec trois ménages sur dix en situation de surpeuplement. La part des ménages en situation de sous-peuplement est deux fois moins importante à Beausoleil que sur la France métropolitaine, respectivement 31% contre 67%. L'Iris Beausoleil Supérieur enregistre une part de ménages en situation de surpeuplement de 36% contre un quart dans l'Iris Moneghetti Ouest.

**Le détail des ménages en situation de sur-peuplement et sous-peuplement**

Source : Insee, RP fichiers détail 2015

	Ménages en situation de sur-peuplement		Ménages en situation de sous-peuplement		
	Nb	%	Nb	%	dont accentué
Beausoleil Supérieur	232	19,9	421	36,1	231
Tenao Inférieur	261	24,6	348	32,8	245
Moneghetti Ouest	337	30,3	282	25,4	194
Moneghetti Est	273	21,7	427	34,0	229
Centre	364	23,9	474	31,2	268
Beausoleil	1 466	24,0	1 953	31,9	1 167
CA de la Riviera Française	4 429	17,1	9 793	37,7	6 013
Alpes-Maritimes	66 404	13,1	229 714	45,3	149 604
France Métropolitaine	1 849 601	6,5	18 804 684	66,5	13 797 885

nd : données non disponibles en dehors des communes irisées des agglomérations

Valeurs inférieures à celle de Beausoleil

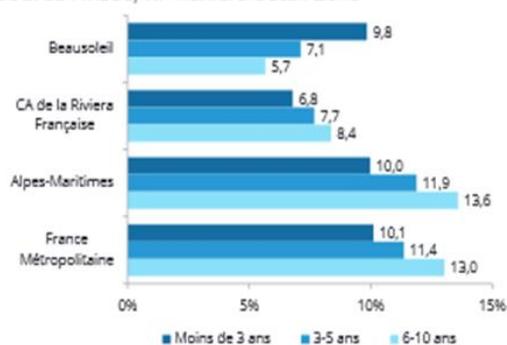
Valeurs proches de celle de Beausoleil

Valeurs supérieures à celle de Beausoleil

- Une partie importante des enfants de la commune sont considérés comme vulnérables ; en 2015, cela représente 10% des enfants de moins de 3 ans. Cet indicateur de vulnérabilité permet d'appréhender le nombre d'enfants qui pourraient présenter des difficultés socio-éducatives temporaires ou durables à un moment de leur parcours scolaire.

**La part d'enfants considérés comme vulnérables par classe d'âge**

Source : Insee, RP fichiers détail 2015



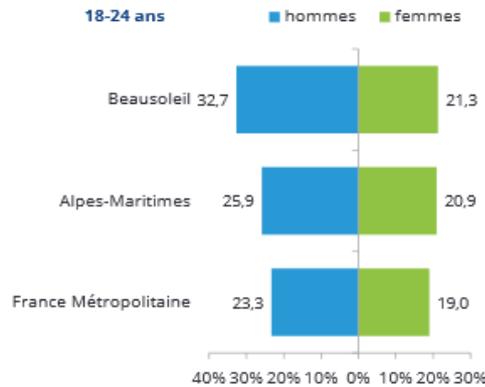
Nous considérons ici qu'un enfant est vulnérable, et pourrait potentiellement avoir besoin d'un soutien scolaire, dès lors qu'il cumule 4 de ces 7 facteurs de risques :

- Vivre dans une famille monoparentale,
- Vivre dans famille nombreuse (3 enfants et plus)
- Vivre au sein d'une famille où « tous les parents » ont un bas niveau de formation (BEPC ou brevet des collèges au plus)
- Vivre dans une famille comptant au moins un parent se déclarant au chômage ou occupant un emploi précaire
- Vivre dans une famille sans aucun adulte actif en emploi
- Vivre dans une famille locataire du parc social
- Vivre dans un logement surpeuplé

- un sur-décrochage scolaire est observé dans la commune par rapport aux moyennes départementale et nationale : 32,7 % des 18-24 ans interrogés (ayant déclarés avoir terminés leurs études) sont sans diplôme dans la commune.

### Part des jeunes hommes et des jeunes femmes non scolarisés et sans diplôme

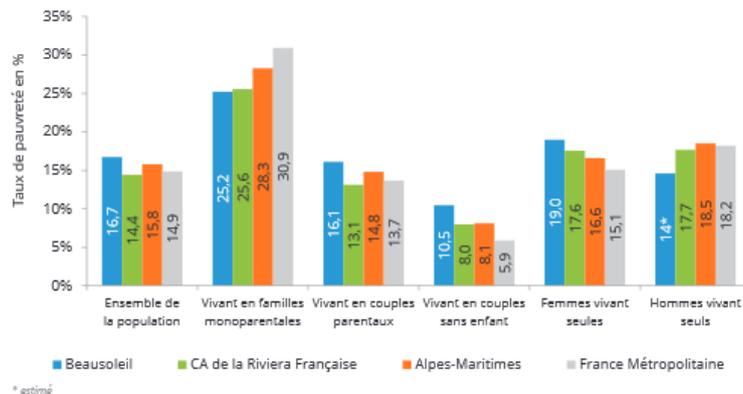
Source : Insee RP, fichiers détail 2015



- une précarité financière qui concerne plus particulièrement certains types de ménages. La pauvreté concerne ainsi 25 % des habitants de Beausoleil vivant en famille monoparentale (environ 440 personnes) et 16% de ceux vivant en couple parental (autour de 1070 personnes). Chez les personnes seules, la pauvreté concerne 19% des femmes (environ 270 personnes) et 15% des hommes vivants seuls (130 personnes). Enfin, 10% des habitants de Beausoleil vivant en couples sans enfants vivent sous le seuil de pauvreté (280 personnes).

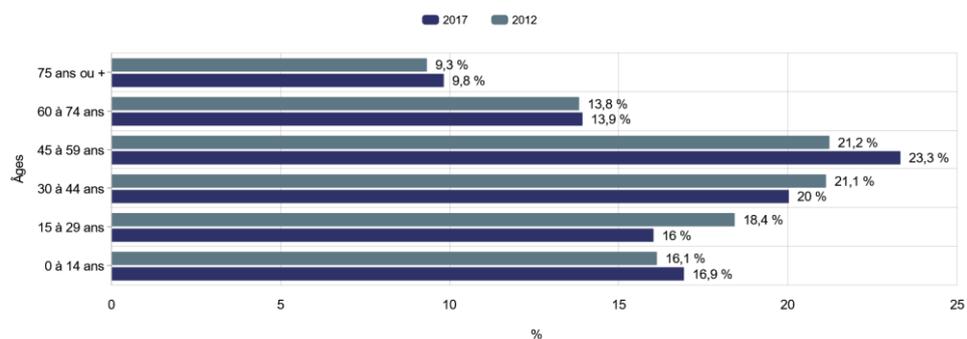
### Le taux de pauvreté des populations selon le type de ménage

Source : Insee, Filosofi 2015



- un vieillissement progressif de la population qui nécessite de favoriser la mixité intergénérationnelle. Le graphique ci-dessous met en évidence une augmentation de la part des plus de 45 ans dans la population communale, notamment des plus de 75 ans, entre 2012 et 2017.

Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



Beausoleil doit ainsi faire face à la problématique d'une population plus cosmopolite, jeune et précaire qu'ailleurs, sur un territoire où le coût de la vie est plus élevé que dans le reste du département, notamment à cause des prix des loyers.

Durant les quinze dernières années, cette population a en outre augmenté deux fois plus rapidement que dans les autres communes de la CARF, du fait de l'arrivée de nouvelles familles de travailleurs. Ces évolutions ont contribué à renforcer certains phénomènes : paupérisation des familles sur le quartier du centre, familles nombreuses et pour beaucoup monoparentales, familles vulnérables, logements suroccupés, communautarisme marqué...

Malgré un contexte économique délicat, tant conjoncturellement (baisse des dotations de l'Etat) que structurellement (la Ville de Beausoleil est la seule commune du littoral azuréen à être éligible à la Dotation de Solidarité Urbaine) la Ville, soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Région et le Département a axé sa politique d'investissement sur la création d'équipements socio-culturels favorisant l'intégration, le lien et la mixité sociale (Centre culturel, Centre histoire et mémoire, Maison des associations, Epicerie Sociale, Potager solidaire, Espace numérique...).

*« L'enjeu est de bâtir un projet urbain moderne, soutenable, qui garantisse l'attractivité du territoire, respectueux et illustratif des valeurs communales immuables, de générosité, d'accueil, de partage et de reconnaissance de la diversité culturelle des habitants. Beausoleil se distingue par la vitalité et la chaleur de ses relations humaines, que l'on retrouve lors des nombreuses manifestations organisées dans les écoles, les espaces culturels et sportifs, et plus généralement au quotidien, au cours de fêtes, ou sur ses marchés... L'enjeu pour la Municipalité est de créer les conditions favorables, dans ce contexte spécifique, pour susciter du changement dans les pratiques socio-culturelles. C'est aussi miser sur les lieux culturels et les médias de demain (FabLab, SmartCity, Coworking, etc.), les pratiques et les usages, les mouvements artistiques et les artistes qui définiront un « Beausoleil futur commun ». C'est investir avec la jeunesse pour entraîner les familles dans un mouvement culturel innovant non conventionnel. C'est investir dans des projets, c'est créer un bouillonnement culturel. C'est s'adresser à tous les citoyens, mais accompagner en particulier ceux, le plus souvent « empêchés », les plus jeunes, comme les moins aisés, les moins éduqués. A l'instar du proverbe africain « il faut tout un village pour élever un enfant », Beausoleil, en tant que Collectivité Territoriale, mobilise ses ressources et ses forces vives, pour que chaque enfant scolarisé sur son territoire ait les mêmes chances et puisse avoir la possibilité de choisir son parcours. Il s'agit d'inventer un processus territorial d'expérimentation et d'émancipation culturelle. De penser une gouvernance territoriale qui place la famille et chaque individu au cœur de cette dynamique. Beausoleil fait acte de mission publique territoriale en créant une médiation sociale et culturelle qui réponde à un besoin spécifique, propre au contexte local. La Ville s'inscrit dans une logique de prévention, d'inclusion sociale et de non-discrimination des publics. Bien au-delà, il s'agit d'induire du changement positif dans les manières, dont le territoire communal, ses acteurs, ses habitants vivent et s'organisent. Cela doit déboucher sur une nouvelle offre de services et de valorisation des ressources locales. Ainsi, la Ville a conçu une politique culturelle adaptée à ces publics, en lien avec le territoire et les acteurs locaux. Elle vise à favoriser l'accès à la culture pour tous, à promouvoir la mixité culturelle et sociale, à permettre la diffusion de connaissances et la rencontre avec les œuvres et les professionnels au travers de la musique, de la danse, du théâtre, du jeu, de la lecture, des arts plastiques. Pour ce faire, il est primordial de prioriser les offres de service pour chaque équipement municipal, décentraliser et d'améliorer la communication envers le public et entre les structures elles-mêmes. La Ville de Beausoleil souhaite réinventer des stratégies territoriales pour faciliter un épanouissement individuel et collectif des enfants, des familles et de l'ensemble des citoyens. Par sa politique culturelle, la Municipalité mobilise ses ressources, ses partenaires afin de favoriser l'émancipation de tous, en luttant contre les inégalités liées à certaines conditions sociales et en reconnaissant et valorisant les savoirs et les compétences de chacun. »*

Extrait de Presse La politique Culturelle Municipale du 11 octobre 2019.

S'inscrivant dans la continuité de la politique communale très volontariste dans le domaine de l'éducation et de la culture, le Centre Communal d'action sociale n'a cessé depuis une dizaine d'année de développer ses missions afin de répondre aux besoins du territoire et notamment en faveur de la petite enfance, de la jeunesse, de la prévention et du soutien à la parentalité. L'objectif étant de favoriser la solidarité, le

lien social et la valorisation des potentialités de chacun en soutenant activement la participation et l'implication des habitants à travers la création d'un centre social.

Ce Centre Social verra ses actions se développer dès avril 2021 dans les différentes structures et équipements de la ville pour commencer, pour être ensuite accueilli dans le Domaine CHARLOT.

▪ **Un besoin en équipement d'accueil pour les familles**

Dans le cadre de la politique communale en faveur de la coéducation, de la culture et de l'environnement, le projet permettra de développer les actions en faveur de la petite enfance, de la jeunesse et de la parentalité répond ainsi aux exigences des mesures du Plan pauvreté national annoncé le 13 septembre 2019.

La convention de Co-éducation et la charte « cité de l'éducation » signée le 7 février 2017 entre la ville et le réseau REIC favorise le développement optimal de l'enfant (cognitif, affectif, social et culturel) et l'enrichissement éducatif des parents par la mise en place d'un partenariat entre l'école, la famille et la cité.

L'aide à la parentalité est un moyen d'aborder l'accompagnement des familles de manière transversale et universelle. En réponse aux évolutions actuelles du rapport à l'enfant, à celles du modèle familial, voire au burn out et à l'isolement de certains parents, les dispositifs de soutien à la parentalité présentent un caractère multi-dimensionnel : juridique, matériel, économique, culturel, psychologique. Une occasion pour la commune d'innover, de jouer pleinement leur rôle de coordination, et de miser sur la prévention plutôt que la réparation, quels que soient les milieux sociaux.

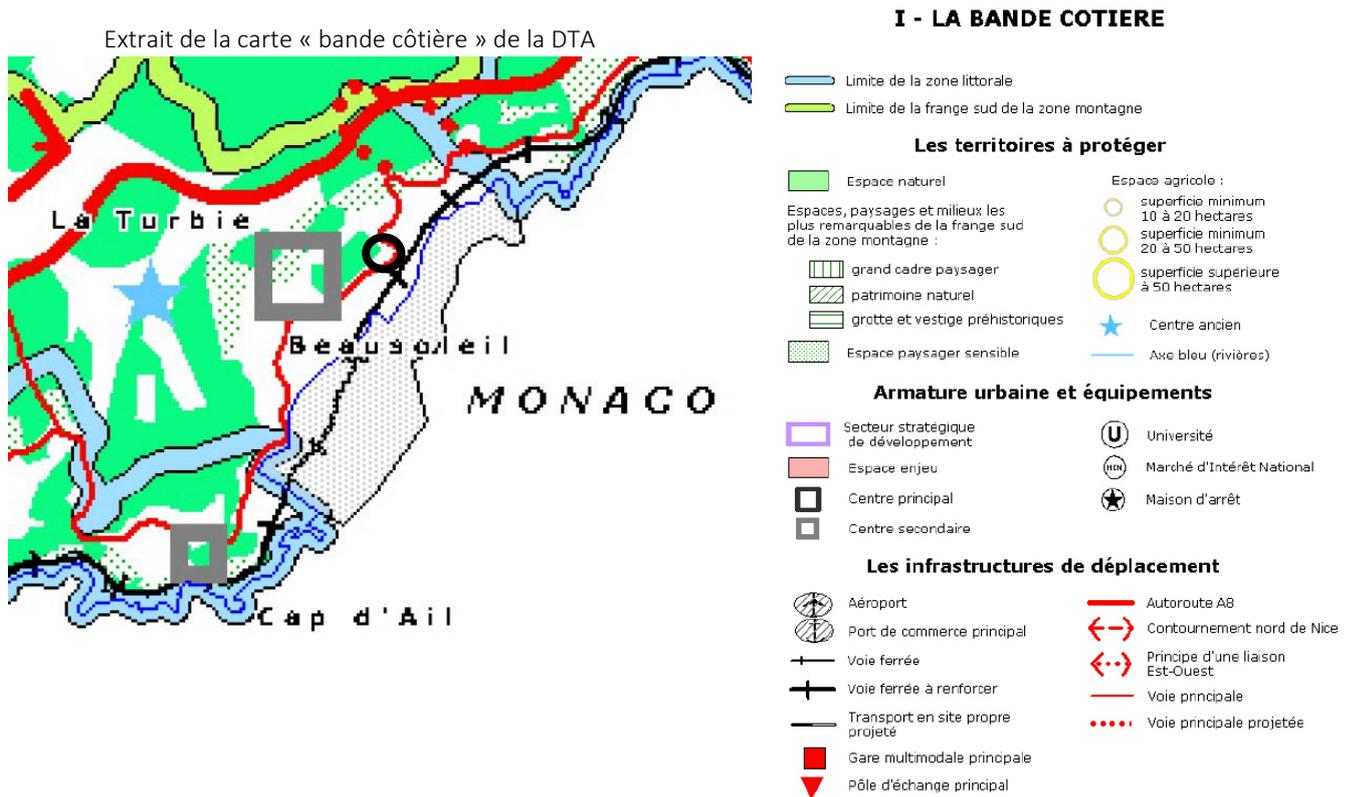
Ce projet permettra ainsi de renforcer le lien parental en favorisant l'échange parents/enfants (ateliers jardinage, potager, créatifs, arts manuels...) et de soutenir et accompagner les parents (Réseau d'Ecoute d'Appui et d'Accompagnement à la Parentalité, Café parents, Lieux d'Accueil Enfant Parents, ludothèque...)

## V. Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux

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

### 1. Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes

Le domaine de Charlot se situe en dehors des territoires à protéger au titre de la DTA.



### 2. SCoT de la Riviera Française

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

Celle-ci est compatible avec la prescription n°11 du Document d'orientations et d'Objectifs » :

*« Pour une protection optimale des éléments de patrimoine ordinaire et remarquable de la Riviera et de la Roya qui ne bénéficient pas actuellement de protection (architecture ou appartenance à une forme urbaine remarquable, élément patrimonial [...])*

*Des dispositions réglementaires devront être associées à cette identification en adaptant des règles plus ou moins strictes en fonction des éléments recensés »*

### 3. Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les

principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Orientations du SDAGE	Déclaration de Projet	Compatibilité
S'adapter aux effets du changement climatique	Concerné	Le projet prévoit l'utilisation d'énergies renouvelables via des panneaux photovoltaïque
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Concerné	Le projet engendre localement une imperméabilisation du sol supplémentaire. Cette imperméabilisation est peu significative au vu du contexte déjà très artificialisé des alentours.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Concerné	Le projet prévoit une artificialisation d'un jardin pour accueillir des équipements publics (médiathèque/ centre social, espace d'accueil, stationnement, etc.) Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et pluvial et ne contribuera pas à la dégradation des milieux aquatiques.
Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux	Non concerné	-
Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable	Non concerné	-
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé	Concerné	Le projet est raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Le réseau de collecte des eaux usées collecte également les eaux pluviales.
Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques	Concerné	Le projet n'a pas d'incidence directe sur les bassins et les milieux aquatiques. Le projet sera raccordé aux réseaux afin de prévenir toute pollution.
Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Concerné	Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable communal ce qui limite le prélèvement direct et permet le suivi des consommations.
Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	Concerné	Aucun cours d'eau n'est à proximité direct du site.

Le site de projet est raccordé aux divers réseaux d'eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales). Ainsi, ce projet, ne créant pas d'impact nouveau sur la ressource en eau, les milieux aquatiques et les risques d'inondation, est compatible avec le SDAGE.

#### 4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des Territoire à Risque Important (TRI), les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

Le site de projet n'est pas concerné par l'aléa inondation.

#### 5. Le Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) PACA

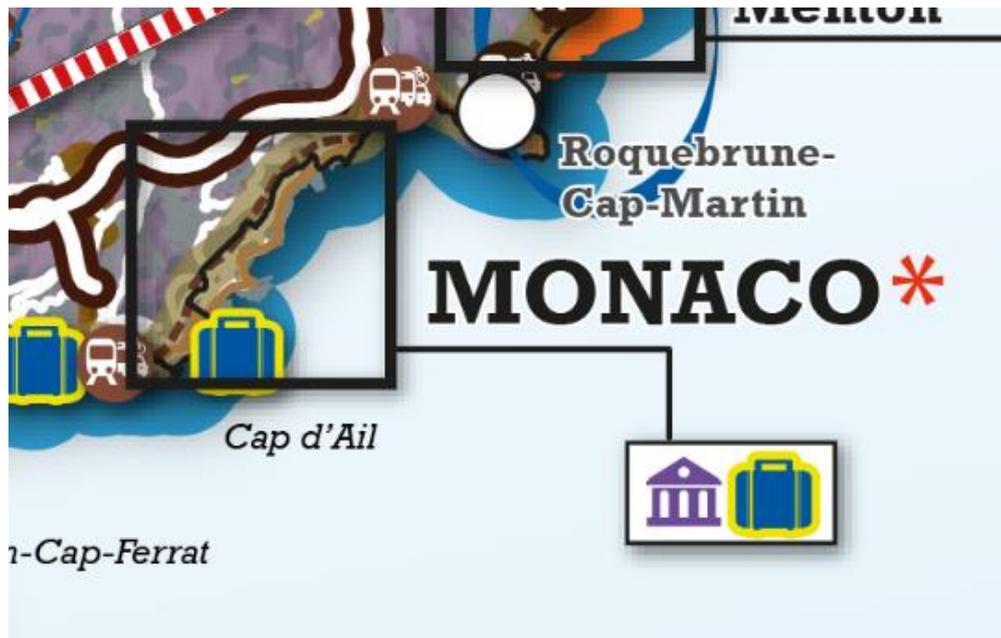
Le Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Égalité des Territoires fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par le conseil régional et approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019.

Le projet prévu est trop précis au regard de l'échelle d'application du SRADDET. Aucune disposition spécifique ne le concerne. Toutefois, sa mise en œuvre s'inscrit dans le respect des objectifs suivants :

- Objectif 61 : PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE, LA PRISE EN COMPTE DES JEUNES ET DES NOUVEAUX BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION  
Le projet permet dans le cadre de cet objectif de faciliter l'adaptation de la ville et des espaces urbains au vieillissement de la population et de favoriser la mixité intergénérationnelle.
- Objectif 63 : FACILITER L'ACCÈS AUX SERVICES  
Le projet permet de répondre à cet objectif à travers la facilitation de l'accès aux services par le numérique et en recréant du lien (« refaire société »).

**Le projet est ainsi compatible avec le SRADDET.**



*Extrait du SRADET à l'échelle de la commune de Beausoleil*

## 6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) – Annexe du SRADET

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Cet outil co-piloté par l'Etat et la Région a été validé par le conseil régional en Octobre 2014. Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions. Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- Les éléments de la Trame Verte et Bleue subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- Les éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs. Le SRCE est aujourd'hui inclus dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité approuvé en octobre 2019. Néanmoins, la carte de ce document est plus précise d'un point de vue biologique.



Extrait du SRCE à l'échelle de la commune de Beausoleil

Le secteur de projet est identifié au niveau d'un espace artificielisé à proximité du réseau routier et ferroviaire. Il reste éloigné des réservoirs de biodiversité et des corridors identifiés comme à préserver ou à remettre en état optimale. De plus, les espaces urbains et les réseaux viaires constituent des obstacles/coupures pour les espèces souhaitant s'aventurer vers le secteur de projet.

## 7. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) – Annexe du SRADDET

Le SRCAE constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE définit, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- De développement des énergies renouvelables ;
- De maîtrise des consommations énergétiques ;
- De réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- De qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

**Le projet est compatible avec le SRCAE puisqu'il prévoit l'emploi des énergies renouvelables pour fournir en partie les bâtiments en électricité/chauffage.**

## VI. Evaluation Environnementale

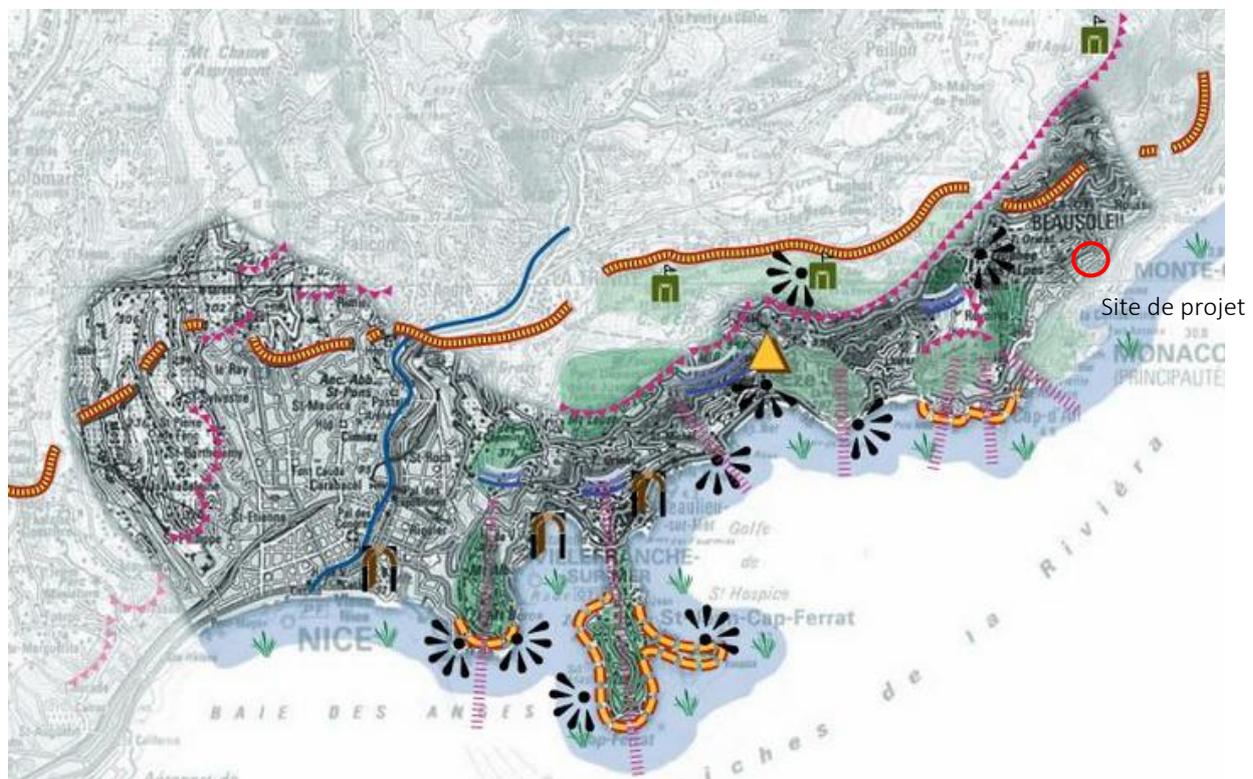
### 1. Etat initiale de l'environnement

#### a. Le contexte paysager et patrimonial

- **Le paysage communal**

La commune de Beausoleil se situe dans l'entité « de Nice à Monaco » de l'atlas paysager des Alpes-Maritimes. Cette entité paysagère englobe, comme son nom l'indique, l'ensemble du littoral entre Nice et Monaco. Les principales sensibilités de cette entité sont la côte rocheuse et découpée, la ligne de crête des caps boisés fragiles, l'urbanisation sur ces lignes de crêtes et concentrée en bas de pente entre les caps et la préservation de la Promenade des anglais.

Les tendances d'évolution de cette entité concernent le risque incendie au niveau des corniches et versants boisés, la mise en valeur du fort de la Révère au sein du Parc Naturel Départemental de la Grande Corniche ainsi que le projet de raccordement entre le port de Nice et de Villefranche.



Extrait des enjeux identifiés sur l'unité paysagère (Source : Atlas des paysages des Alpes-Maritimes)

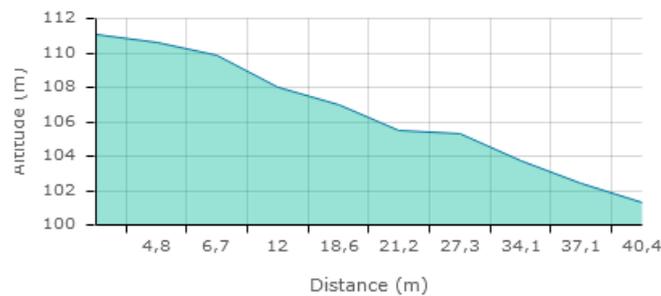
La commune de Beausoleil est divisée en plusieurs entités paysagères :

- Les massifs montagneux ;
- Le plateau du Devens, le Mont des Mules et la propriété de la Bordina ;
- Les vallons des Moneghetti et de la Rousse ;
- Le centre-ville urbanisé de la commune. Le secteur de projet est inclus dans cette entité.

• **Le paysage sur le site et aux abords immédiats**

Le site de projet s'inscrit au sein du tissu urbain au Sud de la commune de Beausoleil à proximité du Riviera Palace. Ce secteur constitue l'un des repères identitaires de la commune. Outre sa fonction de pôle urbain central, la présence de bâtiments d'architecture remarquable, associée aux nombreux cheminements piétonniers permettant de découvrir de petits jardins privatifs, lui confèrent un cachet particulier.

Cette dernière présente un relief fortement pentu allant de plus de 40% sur les versants supérieurs à 28-34% dans les secteurs urbanisés. Le secteur de projet présente une pente moyenne de 26 % au niveau du future projet.



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -9,82 m  
Pente moyenne : 26 % - Plus forte pente : 60 %



Étant donné le relief pentu et la position du site, les points de vue sont relativement restreints sur le secteur de projet. Ainsi, il est uniquement visible depuis les deux voies qui enclavent les parcelles concernées.



*Point de vue depuis l'avenue du Maréchal Foch (Source : Even Conseil, 2021)*



*Point de vue depuis l'avenue du Carnier (Source : Google Maps, 2019)*

- **Composition interne du site :**

Le site de projet est composé d'un seul bâtiment ancien et d'un jardin remarquable mais laissé à l'abandon.



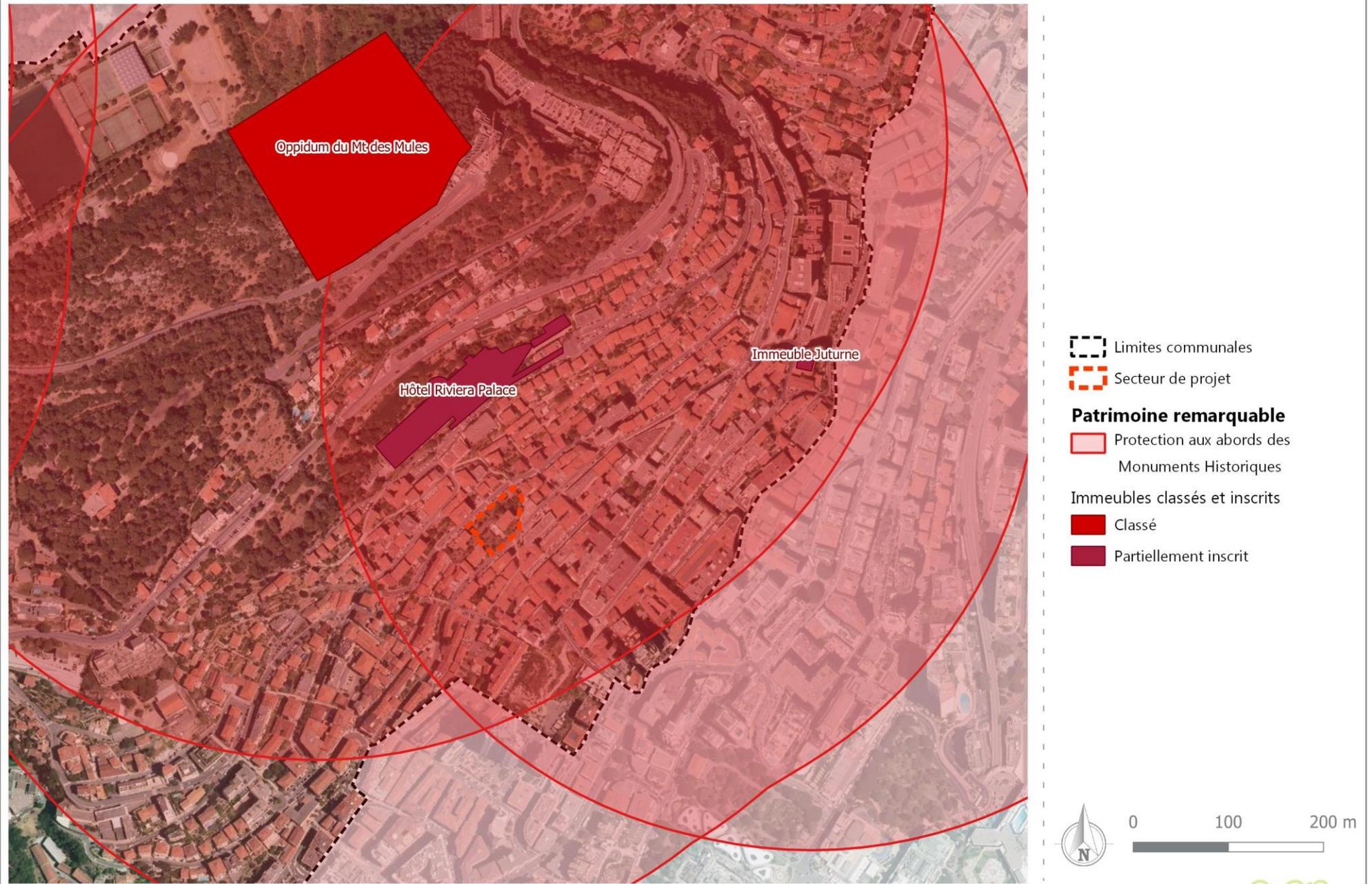
*Composition interne du secteur de projet (Source : Even Conseil, 2021)*

- **Le patrimoine remarquable aux alentours**

Le secteur de projet est également compris dans les périmètres de protections de deux monuments historiques : l'Hôtel Riviera Palace et l'Immeuble Jutine. Le projet fait donc l'objet d'une autorisation préalable auprès des Architectes des Bâtiments de France.

# BEAUSOLEIL (06)

Patrimoine remarquable à proximité de la déclaration de projet du Domaine Charlot



Janvier 2021 / Source : IGN, Atlas du patrimoine, EVEN

Plan local d'urbanisme de Beausoleil / Déclaration de Projet n°4

## ENJEUX RELATIFS AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE BÂTIS :

Intégration paysagère du projet :

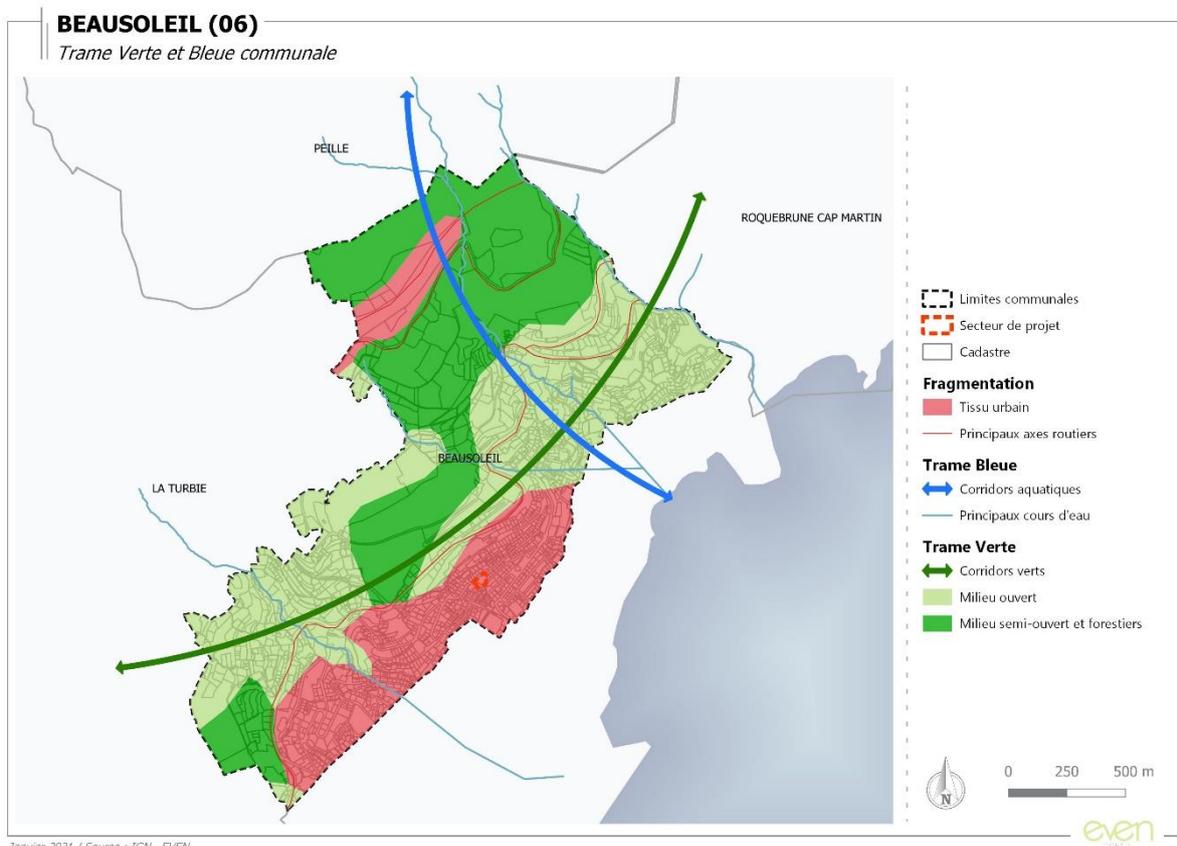
- Préserver l'harmonie architecturale ambiante ;
- Préserver le caractère végétal urbain du site.

### b. La biodiversité et les continuités écologiques

- Occupation du sol et intégration dans le milieu

Malgré les jardins privés aux alentours et au sein du site de projet, ce dernier baigne dans un environnement à dominante urbaine. Divers éléments fragmentant (axes routiers, constructions, etc.) encadrent la zone, réduisant ainsi fortement la fonctionnalité écologique du site.

La localisation du site et son contexte environnant ne font pas de la zone une composante de la Trame Verte et Bleue (TVB) définie sur le territoire communal de Beausoleil.



D'après le site participatif [determinobs.fr](http://determinobs.fr), de l'INPN, qui recense les observations des différents naturalistes, aucune observation ne laissant penser à la présence d'espèces à enjeux (faune et flore), n'est disponible à l'échelle du secteur de projet et des espaces limitrophes.

- Les périmètres d'inventaires et de protections écologiques

### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

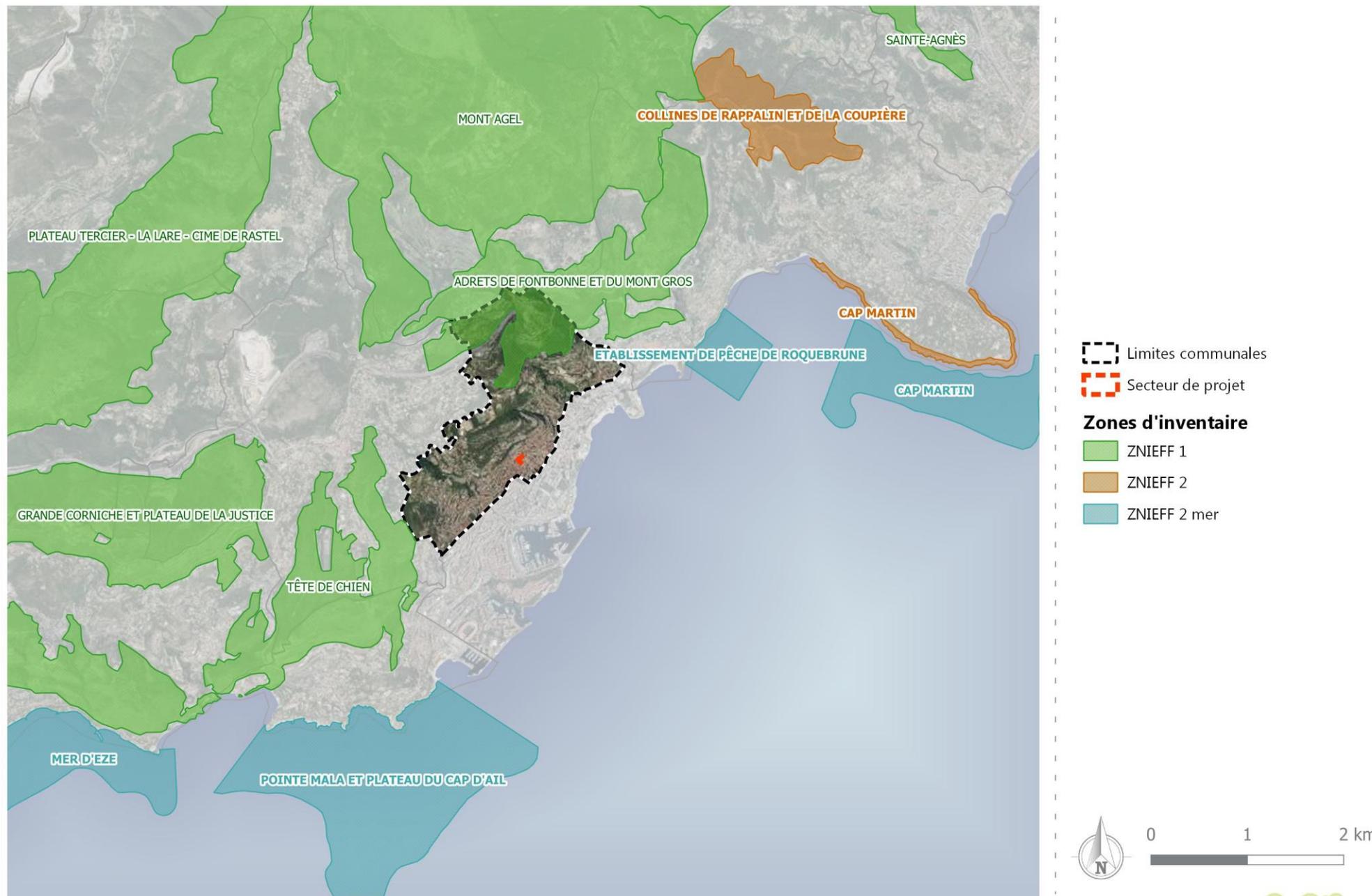
L'inventaire ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF terrestre de type I : « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros » (930012619) situé à plus de 720 m du secteur de projet. D'autres ZNIEFF, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

Type	Nom	Distance
1	« Tête de Chien » (FR930020133)	Plus de 1,3 km
1	« Mont Agel » (FR930016621)	Plus de 1,8 km
1	« Plateau Tercier – La Lare – Cime de Rastel » (FR930020134)	Plus de 3 km
1	« Grande Corniche et Plateau de la Justice » (FR930020140)	Plus de 2,6 km
1	« Sainte-Agnès » (FR930020138)	Plus de 4,6 km
2	« Cap Martin » (FR930012618)	Plus de 3,5 km
2	« Collines de Rappalin et de la Coupière » (FR930020149)	Plus de 3,8 km
2 mer	« Etablissement de pêche de Roquebrune »	Plus de 1,9 km
2 mer	« Pointe Mala et Plateau du Cap d'Ail »	Plus de 2,4 km
2 mer	« Cap Martin »	Plus de 3 km
2 mer	« Mer d'Eze »	Plus de 4,6 km

# BEAUSOLEIL (06)

Zones d'inventaires à proximité de la déclaration de projet du Domaine Charlot



Janvier 2021 / Source : IGN, INPN, EVEN

Plan local d'urbanisme de Beausoleil / Déclaration de Projet n°4

even  
CONSEIL

## Site Natura 2000

Les sites NATURA 2000 sont un réseau d'espaces naturels situés sur le territoire de l'Union Européenne. Chaque Etat membre propose des zones où se trouvent des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire. L'objectif est de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel du territoire européen.

Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

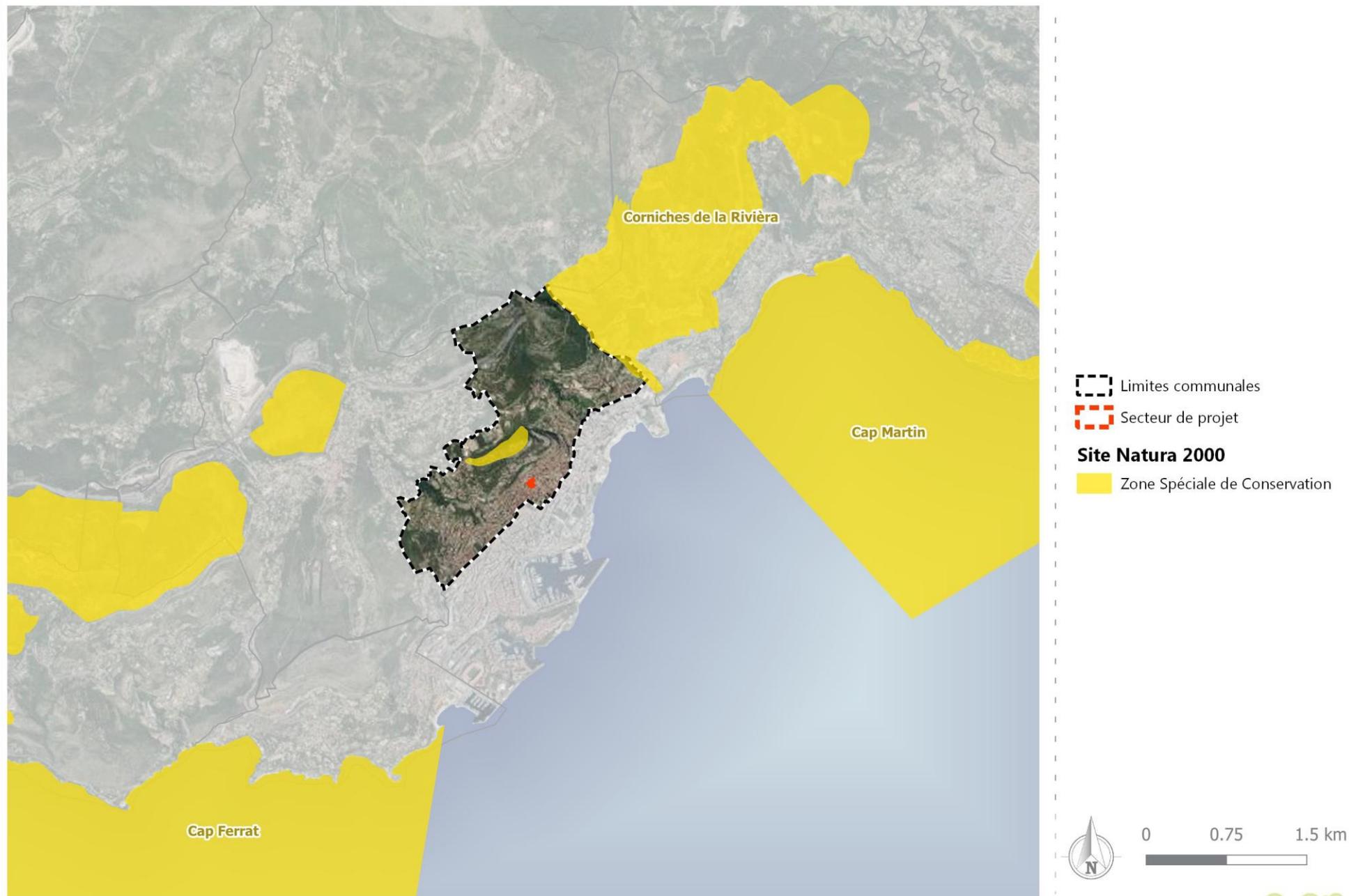
- Les ZPS sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la directive européenne du 25/4/1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (appelée couramment « Directive Oiseaux »).
- Les ZSC sont définies par la directive européenne du 21/05/1992 sur la conservation des habitats naturels (appelée couramment « Directive Habitats »). Une ZSC est d'abord « pSIC » (« proposé Site d'Importance Communautaire ») puis " SIC " après désignation par la commission européenne et enfin « ZSC » pour « Zone Spéciale de Conservation » après arrêté du ministre chargé de l'Environnement.

La commune de Beausoleil est concernée par le périmètre de la ZSC « Corniche de la Riviera » (FR9301568) situé à un peu plus de 310 m du secteur de projet. D'autres sites Natura 2000, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

Type	Nom	Distance
ZSC	« Cap Martin » (FR9301995)	Plus de 1,8 km
ZSC	« Cap Ferrat » (FR9301996)	Plus de 2,3 km

# BEAUSOLEIL (06)

Réseau Natura 2000 à proximité de la déclaration de projet du Domaine Charlot



Janvier 2021 / Source : IGN, INPN, EVEN

Plan local d'urbanisme de Beausoleil / Déclaration de Projet n°4

even  
CONSEIL

## ENJEUX RELATIFS A LA BIODIVERSITE :

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel les éléments de connaissance n'identifient pas d'espèces patrimoniales protégées.

Le projet, circonscrit sur un espace vert protégé, ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques.

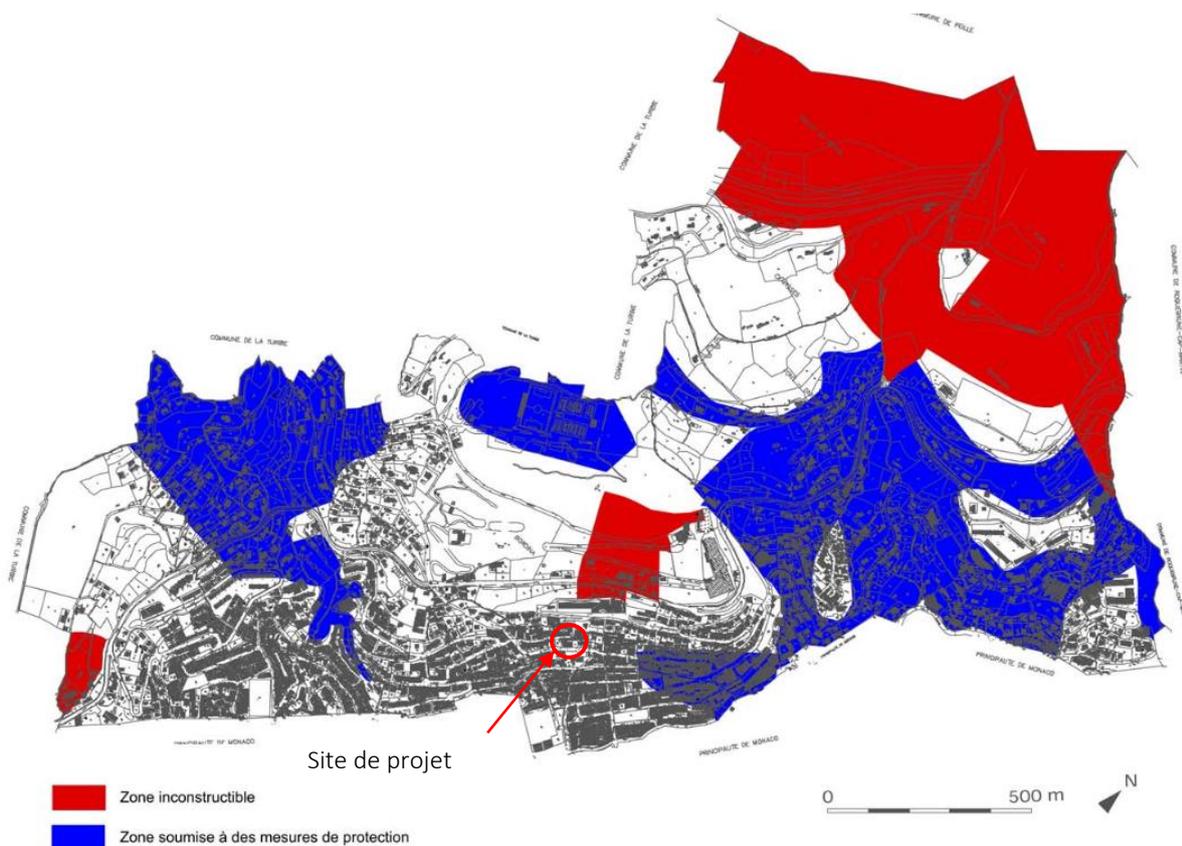
### c. Les risques naturels

La commune de Beausoleil est concernée par plusieurs risques naturels : risque mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, incendies de forêt et sismiques.

- **Le risque mouvement de terrain**

En 2001, un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral. Ce dernier définit des zones d'aléas forts de mouvements de terrain et des zones limités. Le PPR distingue donc deux zones :

- Une zone rouge inconstructible ;
- Une zone bleue où certaines constructions sont réalisables selon certaines conditions.



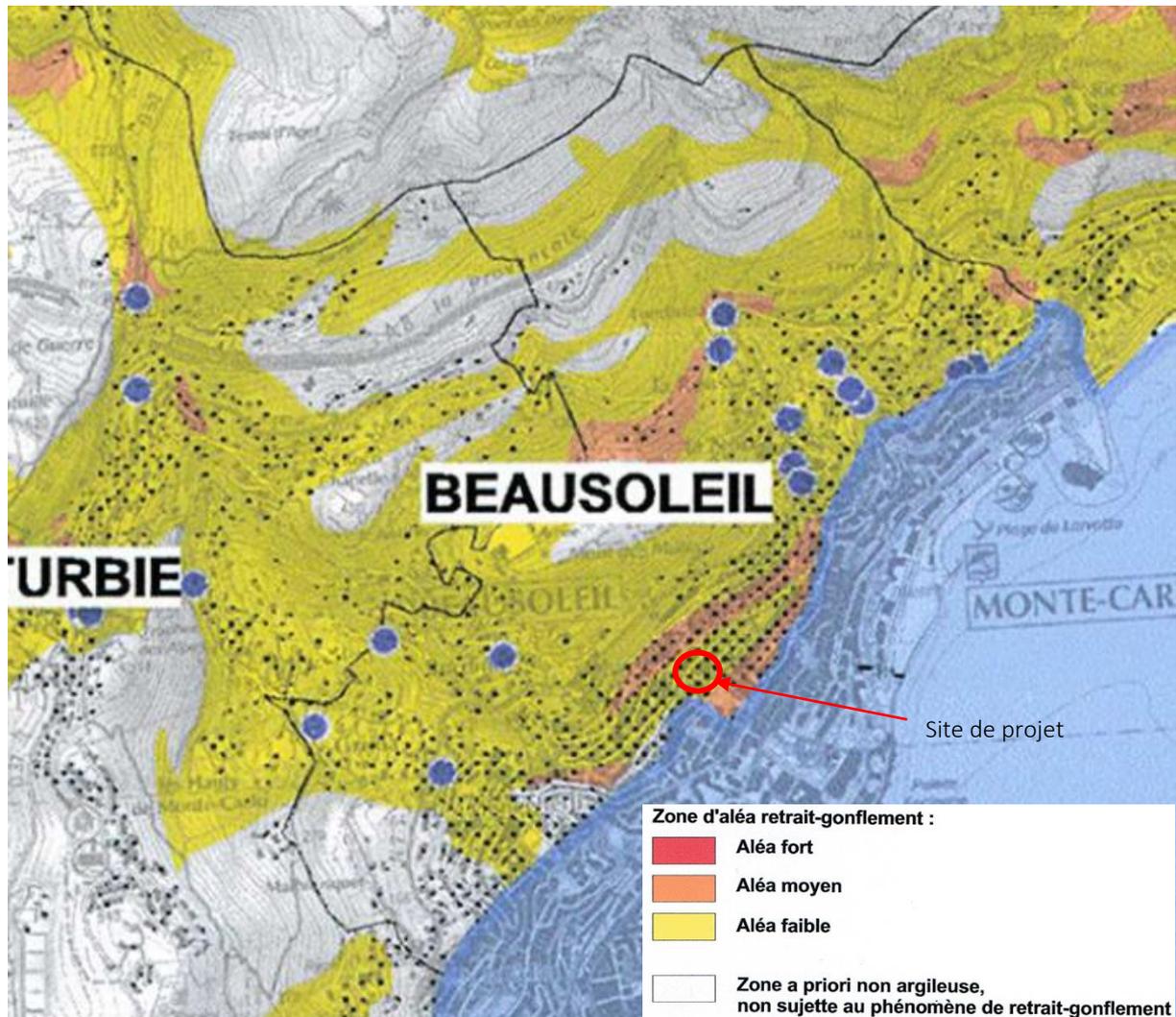
*Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (Source : PLU en vigueur)*

Le site de projet est en dehors des zones d'aléa identifiées par le PPR.

- **Le risque retrait-gonflement des sols argileux**

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Un Porter à Connaissance a été réalisé en 2012 et a ainsi divisé le territoire en trois zones :

- Aléa moyen ;
- Aléa faible ;
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement des sols.



Extrait du Porter à Connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols (Source : Préfecture des Alpes Maritimes, 2012)

Le secteur de projet est concerné par un aléa faible retrait-gonflement des sols.

- **Le risque incendie feu de forêt**

Les forêts de la commune sont exposées au risque incendie. En 10 ans, Beausoleil a enregistré 4 incendies détruisant 2 ha de forêt. Le plus destructeur date d'avril 2017 qui couvre une surface de 1,37 ha.

La commune présente des équipements de défense des forêts ainsi que des pistes prévues pour les pompiers.

Le secteur de projet est situé dans le tissu urbain communal et ne présente donc pas d'enjeu concernant ce risque.

- **Le risque sismique**

La commune de Beausoleil est concernée par un risque sismique moyen de catégorie 4. Afin de prévenir de ce risque, le futur projet devra respecter les exigences de construction de catégorie II :

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8

**ENJEUX RELATIFS AUX RISQUES :**

Le site de projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains, ni par le risque feu de forêt.

Les seuls enjeux potentiels concernent l'aléa retrait-gonflement des sols et le risque sismique. Le projet étant situé sur une zone déjà urbanisée, il ne présente pas d'enjeu notable en matière de risque.

**d. Les nuisances**

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

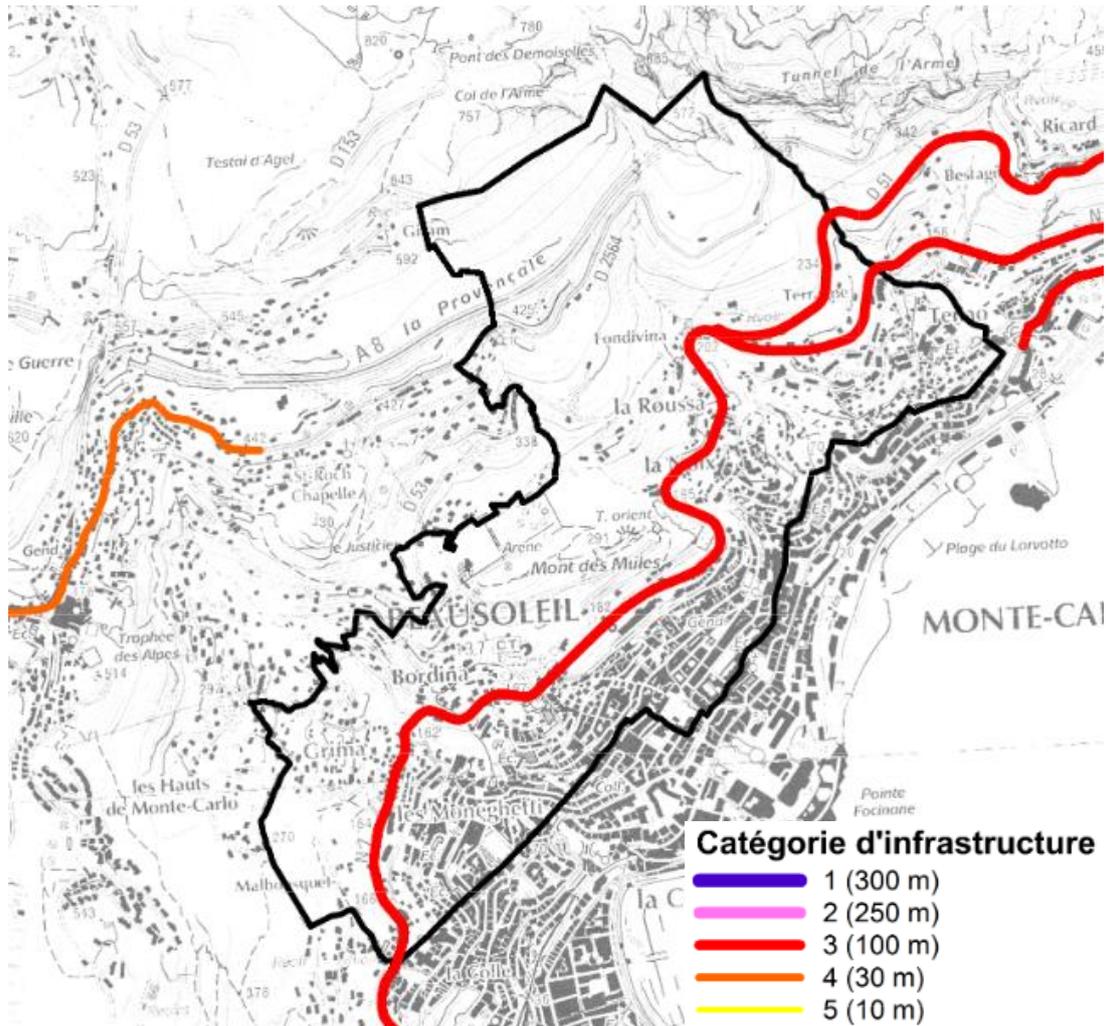
- Des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- Du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

Le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » de part et d'autre de l'infrastructure constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter, et de disposer d'une base d'informations pour des actions complémentaires à la réglementation acoustique des constructions. Ils sont définis par l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 en fonction des niveaux sonores de référence.

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
$L > 81$	$L > 76$	1	$d = 300$ m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	$d = 250$ m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	$d = 100$ m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	$d = 30$ m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	$d = 10$ m

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996, comptée de part et d'autre de l'infrastructure

La commune de Beausoleil est concernée par une seule route départementale classée : la D6007.



Extrait de la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestres (Source : Préfecture des Alpes-Maritimes)

**ENJEUX RELATIFS AUX NUISANCES :**

Le site de projet est situé à plus de 100 m de la D6007 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores induites par le trafic routier. Il ne présente donc pas d'enjeu majeur en termes de nuisances sonores subies. Le projet prévoit l'installation d'équipements publics. Les principaux enjeux sont donc liés aux nuisances sonores que peuvent induire les équipements projetés.

## e. Ressources et réseaux

### • L'eau potable

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) exerce aujourd'hui les compétences relatives à l'Eau et l'Assainissement et est donc responsable de la gestion de l'adduction de l'eau potable sur l'ensemble de son territoire.

La commune de Beausoleil peut être alimentée par les points de prélèvements identifiés sur la commune de Gorbio (forage le Faiscin et Source la Balma), de Castellar (les captages de Castellar) ou encore de Castillon (source la Goura et forage du tunnel).

Le secteur de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eau potable.

### • L'eau usée

De même que pour l'eau potable, les eaux usées sont gérées par la CARF.

La station d'épuration de Beausoleil traite les eaux usées de 7 600 habitants. Sa capacité nominale étant de 100 000 EH, sa charge maximale en entrée est de 7 850 EH et est conforme en performance.

Le site de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eaux usées collectifs.

### • Energie

L'énergie primaire consommée par la commune de Beausoleil était de 13 165,7 tep/an en 2018. La part du secteur de transport routier occupe la majeure partie de la consommation en énergie finale (42,6%). Le secteur résidentiel étant le deuxième poste consommateur d'énergie à hauteur de 40,2% de la consommation totale de la ville.

La production d'énergie de Beausoleil de 136,2 tep / an en 2018 soit environ 1 % de la consommation totale d'énergie. La production est en majorité fait par biomasse (72,5%), le solaire thermique venant en deuxième position (26,2%).

Le département des Alpes-Maritimes est un des départements français présentant le nombre de jours d'ensoleillement le plus important (2 622 h d'ensoleillement en 2019). Sur l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes, l'énergie solaire est celle présentant les plus grandes perspectives de développement. La commune de Beausoleil dispose donc d'un potentiel non négligeable dans le développement des énergies solaires.

Le Schéma de développement éolien de PACA ne met pas en évidence Beausoleil comme secteur de développement éolien.

#### ENJEUX RELATIFS AUX RESSOURCES ET RESEAU :

- Développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'énergie ;
- Contrôle des rejets d'eaux pour éviter la pollution de la ressource.

## f. Qualité de l'air

L'association AtmoSud se charge de la surveillance de la qualité de l'air dans la région PACA. Le département des Alpes-Maritimes, par sa topographie partagée entre littoral et montagne, offre une répartition contrastée de la pollution. Ainsi l'étroite zone côtière très urbanisée est soumise à une pollution urbaine générée majoritairement par les transports et le secteur résidentiel (utilisation du chauffage). L'activité industrielle contribue aussi à cette pollution. Le moyen et l'arrière-pays, espaces plus ruraux, sont moins concernés par cette pollution urbaine mais sont davantage exposés à une pollution photochimique.

La commune de Beausoleil présente une qualité de l'air annuelle moyenne à mauvaise au niveau des voies routières.



Qualité de l'air annuelle de Beausoleil (Source : AtmoSud, 2019)

Le secteur étant situé à proximité d'une route fréquentée, la qualité de l'air peut être mauvaise aux alentours.

### ENJEUX RELATIFS A LA QUALITE DE L'AIR :

- Mettre en place les dispositions nécessaires pour limiter l'impact de la pollution atmosphérique ;
- Aménager le site de manière à limiter les conséquences des nouveaux déplacements induits par le projet

## g. Synthèse des enjeux environnementaux

### **ENJEUX RELATIFS AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE BÂTIS :**

Intégration paysagère du projet :

- Préserver l'harmonie architecturale ambiante ;
- Préserver le caractère végétal urbain du site.

### **ENJEUX RELATIFS A LA BIODIVERSITE :**

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel les éléments de connaissance n'identifient pas d'espèces patrimoniales protégées.

Le projet, circonscrit sur un espace vert protégé, ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques.

### **ENJEUX RELATIFS AUX RISQUES :**

Le site de projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains, ni par le risque feu de forêt.

Les seuls enjeux potentiels concernent l'aléa retrait-gonflement des sols et le risque sismique. Le projet étant situé sur une zone déjà urbanisée, il ne présente pas d'enjeu notable en matière de risque.

### **ENJEUX RELATIFS AUX NUISANCES :**

Le site de projet est situé à plus de 100 m de la D6007 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores induites par le trafic routier. Il ne présente donc pas d'enjeu majeur en termes de nuisances sonores subies.

Le projet prévoit l'installation d'équipements publics. Les principaux enjeux sont donc liés aux nuisances sonores que peuvent induire les équipements projetés.

### **ENJEUX RELATIFS AUX RESSOURCES ET RESEAUX :**

- Développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'énergie ;
- Contrôle des rejets d'eaux pour éviter la pollution de la ressource.

### **ENJEUX RELATIFS A LA QUALITE DE L'AIR :**

- Mettre en place les dispositions nécessaires pour limiter l'impact de la pollution atmosphérique ;
- Aménager le site de manière à limiter les conséquences des nouveaux déplacements induits par le projet

## 2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

### a. Incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine

#### • Incidences

Le projet implique la destruction d'un jardin protégé pour accueillir des équipements à destination du public (médiathèque, résidence des artistes, etc.), cette démarche aura donc une incidence sur le paysage local et le patrimoine bâti communal. Du fait de son intégration dans le périmètre de protection aux abords des monuments historiques, le projet devra respecter les recommandations des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Le projet engendrera également une modification de l'organisation du site et la perte de la végétation interne.

#### • Mesures

Les modalités du concours pour ce projet se sont basées sur les recommandations des ABF. Des mesures ont donc été mises en place en amont du projet pour respecter le patrimoine bâti de la commune et permettre ainsi son intégration dans le paysage.

Afin de préserver l'aspect végétal du site concerné, un aménagement paysager sera réalisé via 4 jardins étagés :



Ces 4 jardins sont :

- Les jardins du Marché comprenant un jardin agronomique, poétique et la terrasse du restaurant ;
- La chambre des feuillages contenant le jardin monacal et un accès intermédiaire à la médiathèque par un canyon à ciel ouvert ;
- Le jardin des Hespérides comprenant le jardin des enfants et le jardin d'apparat ;
- Le Thalweg constitué d'un jardin expérimental sur 3 niveaux en cascade.

Le projet prévoit ainsi de revaloriser l'espace vert délaissé qui présentait des espèces communes. L'aménagement des jardins apportera une plus grande diversité d'espèces végétales, favorable à la biodiversité environnante. Le **jardin du Marché**, du fait de sa fonction alimentaire, constitue l'élément fort de ce nouvel aménagement. De plus,

la grande majorité des arbres existants sont conservés, soit 14 sujets de figuier de Barbarie et d'Euphorbe Chandelle.



*Figuier de Barbarie et Euphorbe chandelle conservés*

Ce jardin sera enrichi de 8 nouveaux sujets : un arbousier permettant d'apporter de l'ombre au niveau des bancs, un pistachier, un cannellier et plusieurs agrumes tel que le cédratier « main de bouddha ».



*Arbousier*



*Cannelier*



*Cédratier « Main de Bouddha »*



*Pistachier lentisque*

Au Nord de l'allée, une petite lice d'acier protégera le jardin et sera composé de plantes saisonnières d'exceptions. Ce système de plantations en peigne, au feuillage persistant, est composé de mauves musquées, de cassis et de goji. Au sud de l'allée s'étirent douze jardins en lanières qui évoquent les riches étals d'un marché planétaire. Sur

une matrice persistante aromatique, émergent les coussins de verveine du Pérou et de citronnelle d’Australie, l’agastache du Mexique, la capucine tubéreuse, la roquette sauvage ou encore l’ail des vigneron et la bourrache. Chacun de ces « jardins de bouche » sera bordée de sauges aux feuillages persistants, attirant ainsi les pollinisateurs.



*Lanières structurantes de sauges*

Ces jardins de bouche emploieront la technique de permaculture, méthode d’exploitation qui se veut respectueuse de l’environnement et tirant profit des échanges bénéfiques entre les plantes.



Les surfaces fertiles du **jardin des Feuillages** seront protégées par une discrète lice en acier. La pergola sera remplacée par une treille en acier qui accueillera des passiflores et baies aux cinq parfums. Les arbres existants seront conservés : le palmier (Cyca) et les grands sujets au feuillage persistant en bordure d’espace public.



Cyca existant à conserver



Bananier



Alocasia

16 nouveaux sujets seront plantés tels que des bananiers, des bambous noirs, des palmiers Nikau et des alocasias.

**Le jardin des Hespérides**, quant à lui, sera composé de 91 m<sup>2</sup> de surface fertile sur dalle, où le agrumes et le palmier existant seront transplanter selon l'aménagement voulue et dans la mesure du possible. D'autres agrumes seront plantés (citronnier bergamotier, calamondin, combava, cédratier, limetier et lime) qui émergeront d'un couvre-sol composé de thym citronnés, orangés, etc.



Agrumes existants pour tentative de transplantation

L'escalier historique de la villa est bordé en pied par deux fosses fertiles protégée par les lices de ferronnerie restaurées. Y grimpent sur un système de câbles tendus, une passiflore blanche comestible et une bignone aux fleurs orangées, les trompettes de Virginie.

**Le Thalweg** se déploie nord-sud entre la verrière et le mur mitoyen. Les trois quarts du jardin sont en pleine terre. Dix nouveaux grands sujets sont plantés : un arbousier dont la couronne émergera à hauteur de la terrasse du restaurant, des palmiers Nikau, des alocasias et des fougères arborescentes.

La strate végétale basse est composée de deux mélanges de vivaces : un fourré de feuillages montant vers le mur mitoyen, composé d'acanthes, de fougères, scolopendres et blechnums. De la couverture de menthes en mélange émergent selon les saisons les floraisons spectaculaires blanches et jeune vif.



*Palmiers Nikau*

Globalement, par le respect des exigences des ABF et de l'aménagement d'un jardin végétalisé, le projet participe au maintien de l'harmonie architecturale et paysagère du site.

#### b. Incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

- **Incidences**

Le projet s'implante sur un site d'ores et déjà artificialisé et dans un contexte dominé par les composantes urbaines. De plus, il n'est pas directement concerné par un périmètre ou zone de protection écologique. Le projet n'affecte donc pas les milieux naturels et la biodiversité des sites voisins. Il n'y a donc pas d'incidence significative sur ces composantes.

Le projet prévoit néanmoins la destruction d'un espace vert urbain qui pouvait constituer un poumon vert au sein du secteur résidentiel.

- **Mesures**

Afin de maintenir un espace vert au sein du secteur, l'aménagement de jardins sera réalisé comme présenté précédemment, permettant ainsi d'enrichir la biodiversité urbaine.

#### c. Incidences prévisibles sur les risques

- **Incidences**

Le site est concerné par le risque sismique et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). Ce dernier présente des incidences limitées.

Le projet, situé sur un site urbanisé et imperméabilisé, n'induit pas de ruissellement supplémentaire susceptible d'aggraver des risques d'inondation sur le territoire. Une attention particulière sera réalisée par le maître d'ouvrage pour limiter les risques de sinistres.

**L'incidence est nulle.**

- **Mesures**

- Les règles de l'Eurocode 8 seront appliquées pour les bâtiments neufs ;
- Afin d'éviter la stagnation des eaux de ruissellement, le niveau d'implantation de l'ouvrage du site sera judicieusement étudié ;
- Aménagement de jardins sur les différents étages du site qui permettront de limiter le phénomène de ruissellement lors des épisodes de fortes pluies.

#### d. Incidences prévisibles sur les nuisances

- **Incidences**

Le secteur n'est pas concerné par la zone d'influence de la D6007, néanmoins son emplacement en plein centre-ville et entre deux voies routières l'expose tout de même à des nuisances sonores.

Le projet engendrera également l'augmentation de la fréquentation et des déplacements. Néanmoins, le projet participe à la dynamisation du secteur en offrant des équipements de loisirs et des espaces publics.

- **Mesures**

- Isolation des bâtiments aux bruits extérieurs ;
- Isolation des locaux bruyants ;
- Traitement acoustique des sols, murs et plafonds ;
- Végétalisation des espaces libres pour limiter la diffusion des nuisances sonores provenant des nouveaux bâtiments.

#### e. Incidences prévisibles sur les ressources naturelles

- **Incidences**

Le projet n'implique pas de changement de zone, la réglementation du site reste donc la même en termes de gestion des ressources en eau. Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants et d'une capacité suffisante.

Le projet engendrera des besoins supplémentaires en termes de distribution d'eau potable et d'assainissement lié à la construction d'équipement publics.

- **Mesures**

Le règlement du secteur UBap confirme l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement d'eaux usées/eaux pluviales.

Le futur bâtiment pourrait compléter ses besoins énergétiques par un dispositif utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques pour le chauffage et l'électricité et de panneaux solaires thermiques pour l'ECS).

#### f. Incidences prévisibles sur la qualité de l'air

- **Incidences**

L'augmentation locale de la fréquentation du site aura pour incidence une augmentation des pollutions liées aux véhicules motorisés.

- **Mesures**

Le projet se situe à proximité du centre-ville et dans un tissu urbain existant. Cette localisation évite les zones les plus sensibles (espaces naturels).

### 3. Etude d'incidence Natura 2000

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, elle doit aussi comporter une étude d'incidences sur le réseau Natura 2000.

#### a. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

##### **Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme**

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.121-1), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

##### **La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000**

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

##### **L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000**

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " : 1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu. « (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. I. Le dossier comprend dans tous les cas : 1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte

permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...); 2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...).

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...). III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables. IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre : 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...); 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...); 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

#### b. Présentation simplifiée de la déclaration de projet

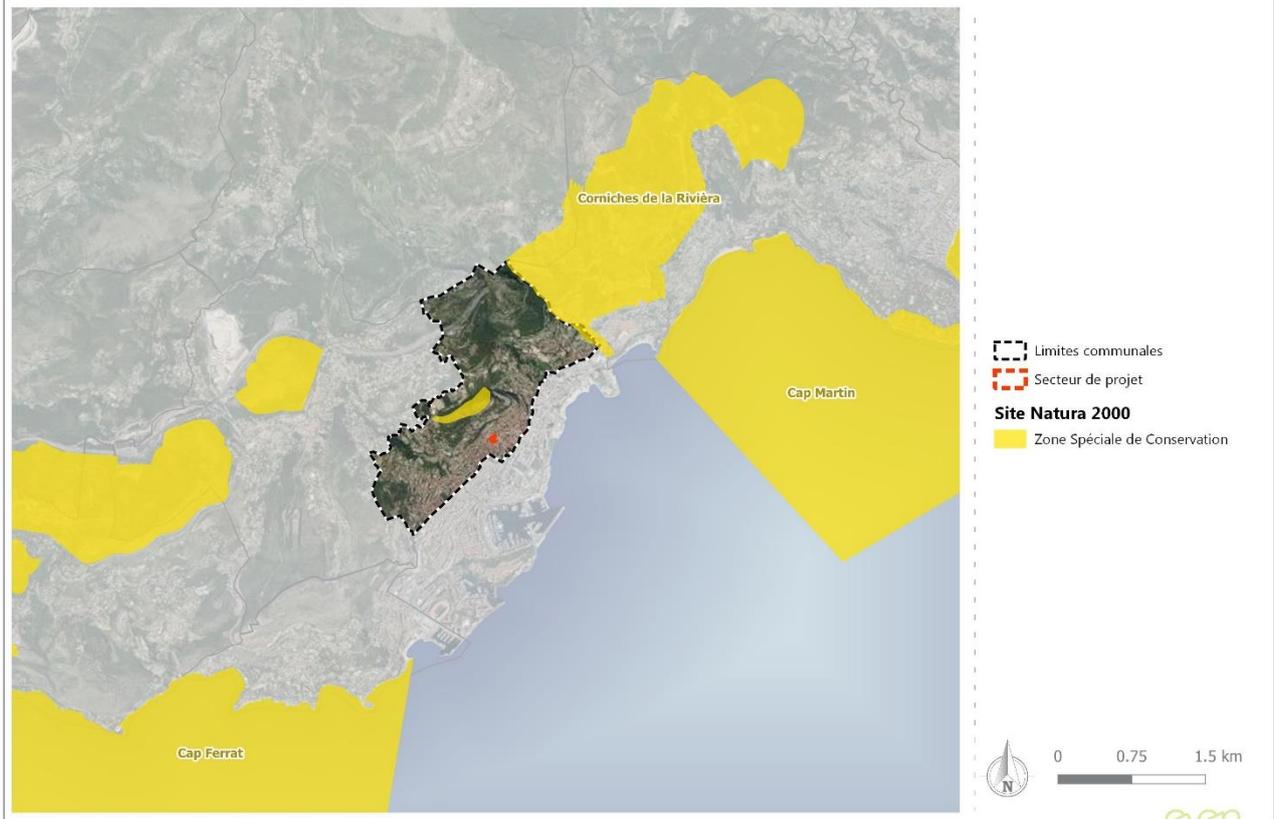
Il s'agit de mettre en compatibilité le PLU de façon à permettre la requalification du site. La Déclaration de Projet porte donc sur l'aménagement du jardin protégé existant.

#### c. Présentation du site Natura 2000 à proximité du site

Le site de projet est situé à un peu plus de 300 m de la Zone Spéciale de Conservation « Corniche de la Riviera ».

## BEAUSOLEIL (06)

Réseau Natura 2000 à proximité de la déclaration de projet du Domaine Charlot



- **Caractéristiques de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Corniche de la Riviera »**

**HABITATS** : 19 habitats élémentaires d'intérêt communautaire dont 15 présentent un enjeu local de conservation fort à très fort.

Les **zones littorales** sont caractérisées par la présence de **rochers côtiers** soumis aux embruns, cet habitat typique regroupe une flore d'une très grande originalité. Ces zones sont également marquées par la présence de **pinèdes thermophiles littorales**, dominées par le Pin d'Alep.

En remontant dans les terres, on rencontre des **habitats agro-pastoraux** à fort enjeu comme les **pelouses sèches** où se développent des espèces caractéristiques telles que le Brachypode rameux, des annuelles et des bulbeuses. Elles sont riches en espèces patrimoniales et sont généralement héritées d'un long passé pastoral. Dans les situations littorales exposées et chaudes (falaises, corniches) se développent des **fourrés à Euphorbe arborescente**. Il s'agit d'un habitat original et rare en France.

Dans les zones boisées, plusieurs habitats forestiers participent à la diversité locale des milieux et des écosystèmes. Il s'agit notamment des **ostyaies riveraines** dominées par le Charme et localisées dans les ravins et vallons étroits le long des cours d'eau. Un enjeu très fort du site est également représenté par la **forêt d'Oléastre** (Olivier sauvage) **et de Caroubier**. Bien que peu développé sur site, cet habitat revêt une importance particulière car il n'existe pas ailleurs en France et possède une grande richesse en espèces rares et menacées. Les **forêts de Chêne vert et Frêne à fleurs** généralement en taillis, quant à elles sont des formations typiques fortement représentées sur le site. Leur importance fonctionnelle (corridor biologique, zone refuge, gîtes...) est tout à fait considérable.

Le site est également caractérisé par sa richesse en milieux rocheux telles que de nombreuses **grottes** dans la roche calcaire et **rochers et falaises** abritant une faune et une flore remarquable. Ces habitats présentent une grande diversité selon l'altitude, l'exposition et la nature des calcaires.

Classe d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	50%
Pelouses sèches, Steppes	18%
Forêts de résineux	10%
Forêts sempervirentes non résineuses	10%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	2%

**FLORE** : 1 espèce N2000 (Nivéole de Nice), d'enjeu très fort.

La présence de la **Nivéole de Nice** confère au site une responsabilité mondiale, puisque cette espèce franco-italienne est endémique des Alpes-Maritimes et d'Italie près de la frontière française).

**FAUNE** : 15 espèces N2000, dont 5 d'enjeu de conservation très fort ou fort.

On peut noter la présence du **Phyllodactyle d'Europe** et du **Spélerpes de Strinati**, un reptile et un amphibien très rares en France et inféodés aux milieux rupestres. Le site a également une responsabilité régionale voire nationale pour la **Noctuelle des peucédans**, un papillon nocturne rare en France, lié à une plante hôte (Peucédan). Deux espèces de chauves-souris présentent également un fort enjeu pour ce site, il s'agit du **Petit et du Grand Rhinolophe** et pour lesquelles plusieurs gîtes ont été référencés dans le site.

- **Les objectifs de conservation (OC) et de gestion (OG) de la ZSC :**

Les objectifs de conservation de la ZSC sont au nombre de 15 :

- OC n°1 : Veiller à la conservation des habitats réduits ou ponctuels remarquables ;
- OC n°2 : Conserver l'intégrité des écosystèmes souterrains ;
- OC n°3 : Préserver l'intégrité des écosystèmes rocheux ;
- OC n°4 : Conserver les formations rocheuses côtières ;
- OC n°5 : Conserver les milieux ouverts et favoriser la diversité biologique ;
- OC n°6 : Conserver les habitats forestiers à enjeu ;
- OC n°7 : Conserver et restaurer un réseau de gîtes à chiroptères et habitats du Spélerpes de Strinati ;
- OC n°8 : Conserver et restaurer les corridors écologiques ;
- OC n°9 : Conserver le Spélerpes de Strinati ;
- OC n°10 : Conserver le Phyllodactyle d'Europe ;
- OC n°11 : Conserver les populations de chiroptères (notamment Petit et Grand Rhinolophe) ;
- OC n°12 : Conserver les populations de Noctuelle des peucédans ;
- OC n°13 : Conserver les autres populations d'invertébrés d'intérêt communautaire ;
- OC n°14 : Conserver les populations d'importance mondiale de la Nivéole de Nice ;
- OC n°15 : Lutte contre les espèces invasives.

Les objectifs de gestion déterminent les leviers d'actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de conservation présentés ci-dessus, afin de préserver l'état de conservation des habitats et espèces du site. Les objectifs de gestion sont au nombre de 8 :

- OG n°1 : Maintenir et favoriser les pratiques agropastorales adaptées ;
- OG n°2 : Encourager une gestion forestière favorisant la biodiversité ;
- OG n°3 : Restaurer et conserver les milieux anthropiques traditionnels ;
- OG n°4 : Limiter la dégradation des milieux rocheux ;
- OG n°5 : Gérer et encadrer l'impact des aménagements et des activités humaines sur les milieux ;
- OG n°6 : Lutte contre les espèces invasives ;
- OG n°7 : Améliorer les connaissances et suivis scientifiques ;
- OG n°8 : Assurer la mise en œuvre et le suivi du DOCOB.

#### d. Incidences de la déclaration de projet sur le réseau Natura 2000

Le périmètre de la ZSC compris dans la commune de Beausoleil présente deux habitats d'intérêts communautaires : Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens et Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea (prioritaires). La Nivéole de Nice a également été observé dans ce périmètre.

Le projet se situe en dehors de la zone Natura 2000 mais seulement de quelques mètres (plus de 300 mètres). Toutefois, il reste séparé de ces dernières par de nombreux éléments fragmentant tels que les voies routières et ferroviaires ainsi que les habitations. **Ainsi aucun impact direct ne sera engendré par la déclaration de projet impliquant une redéfinition du périmètre de protection patrimoniale.**

Concernant les éventuelles incidences indirectes, le projet ne fragmente pas de corridors écologiques potentiels car le site de projet est enclavé dans un espace urbain. De plus, la préservation et la replantation d'espaces végétales participent à la nature en ville et pourront maintenir la fonctionnalité de la zone pour des espèces anthropophiles.

#### e. Conclusion

La déclaration de projet, site de projet de réhabilitation du domaine Charlot n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000 « Corniche de la Riviera ».

## VII. Résumé non technique

### 1. Résumé de la présentation du projet et de la justification de l'intérêt général\*

#### a. Localisation du site de projet

Le site concerné par la déclaration de projet est situé en cœur de ville, sur l'avenue du Maréchal Foch. Il s'agit des parcelles AE 400, 401 et 402, propriétés de la commune, sur une superficie d'environ 2 093 m<sup>2</sup>. Ce site est délimité par l'avenue du Maréchal Foch au sud, l'avenue du Carnier au Nord et un escalier transversal à l'Est.

*Photo aérienne (Géoportail)*



#### b. Présentation du site en vigueur

Le Domaine de Charlot date de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et illustre le tournant démographique et économique qu'a connu la commune de Beausoleil en lien avec le développement de Monte-Carlo. Il se compose de la villa Chêne, ancienne maison de maître et la villa Emilie.

Cet ensemble bâti s'inscrit dans un cadre végétalisé que constitue les jardins en terrasses orientées Nord-Est / Sud-Est, véritable espace de respiration au sein de la ville dense et de diverses petites annexes. L'hôtel et les annexes ne sont pas occupées et en partie murées. Les jardins sont aujourd'hui en friche.

Dans le cadre de projet de réalisation d'équipement public porté par la municipalité, l'Architecte des Bâtiments de France a émis les préconisations suivantes :

- Conserver l'emprise de la villa Emilie en y intégrant la zone des escaliers hors emprise des jardins
- Conserver la villa Chêne comme bâtiment référent de la composition afin de tenir en état une lecture du domaine et notamment des 4 façades de la villa chêne. Une éventuelle extension ne devra pas obérer son impact dans le paysage.
- Conserver le jardin arrière (jardin poétique) en pleine terre et supprimer toute extension dans cette zone,
- Permettre l'extension du bâti (zone d'intervention maîtrisée) dans les jardins sur la partie ouest avec reconstitution des restanques.

*Le Domaine Charlot au sein de son tissu urbain*



Sources : Travaux publics et bâtiment du midi – art du 19/06/20

c. Caractéristiques du projet retenu sur le site

Le projet retenu propose une extension contemporaine qui épousé la déclivité du site et s'intègre ainsi dans le paysage urbain, et conserve les 2 villas réhabilitées. Il prévoit notamment, sur 2600 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- Un espace d'accueil d'environ 315 m<sup>2</sup> ;
- Un espace médiathèque d'une superficie d'environ 780 m<sup>2</sup>, comprenant une section adulte, une section jeunesse et une section médiation ;
- un espace logistique pour la médiathèque d'une superficie de 215 m<sup>2</sup> environ ;
- un espace administratif d'une superficie d'environ 335 m<sup>2</sup> ;
- la résidence d'artiste (hébergement et atelier) sur une superficie d'environ 250 m<sup>2</sup> ;
- le forum / espaces de convivialité, composé de l'accueil, d'un bar, d'une salle de restauration et d'une cuisine, sur une superficie d'environ 225 m<sup>2</sup>.

Les espaces extérieurs, d'une superficie d'environ 1200 m<sup>2</sup>, seront composés de jardins (agricoles, monacal, d'apparat et poétique), d'un terrasse et d'un abri pour le matériel, et d'espaces de stationnement.

*Projet lauréat du concours - Marc Barani - Illustrations non contractuelles*



### 1) L'ACCUEIL

L'accueil constitue la zone d'interface entre l'espace public urbain, avenue Foch, et l'espace public intérieur de la médiathèque, une vitrine de l'offre documentaire et de services proposée par la médiathèque, invitant le public, le passant, l'habitant, à franchir le seuil de l'équipement. Il s'agit ici de manifester l'identité de lieu, son ambiance et de rendre lisible son offre.

### 2) LA MEDIATHEQUE / CENTRE SOCIAL

- *L'espace de presse / actualités*
- *Les espaces de documents en libre accès ou plateaux des collections*
- *Les espaces de travail/lecture et d'étude*
- *Les espaces de médiations/ animation centre social*

### 3) LES SERVICES INTERNES

Les espaces internes rassemblent les espaces dédiés au personnel de la médiathèque et non accessibles au public : espaces de logistique et les espaces de gestion de médiathèque / centre social. Ils comprennent les bureaux et espaces de travail et de réunions.

### 4) ADMINISTRATION ET LOCAUX DU PERSONNEL

- *Le pôle social et le pôle jeunesse*
- *Bureaux d'accueil visant à recevoir du public de façon confidentielle*
- *Bureaux administratifs et espaces mutualisés pour le personnel de l'équipement*

### 5) LES ESPACES EXTERIEURS/JARDINS

Les jardins du domaine contribuent à créer la singularité du site dans le paysage Beausoleillois.

L'étagement et les aménagements participent à créer des atmosphères différentes pour des usages différenciés. Si la partie Sud-ouest des jardins ne représente pas d'intérêt particulier, il faudra veiller à reconstituer l'aspect terrasse. Le projet déploie 4 jardins étagés, un balcon (avenue du Carnier) et un parvis d'accueil (avenue du Maréchal Foch).



## 6) RESIDENCE D'ARTISTES

L'espace d'hébergement d'artistes disposera d'un accès indépendant. La capacité fixée fait état d'un besoin de 4 T1, et de l'hébergement en dortoir. Un salon avec coin cuisine partagé, ou encore co-living permet aux artistes d'avoir un lieu dédié pour la convivialité. La capacité totale d'hébergement est fixée à 2 personnes par T1 et 4 par dortoirs soit au total 16 personnes

## 7) BAR/RESTAURANT : LE FORUM

Ce lieu de rassemblement, mêlant convivialité et partage aura pour esprit les aménagements type guinguette. Cet espace fédérateur entre les différents usagers et populations aura pour objet d'assurer un pôle de vie quotidien, avec un service de bar et de restauration, mais aussi d'insertion par le biais d'une cuisine aménagée de manière pédagogique.

### d. Justification de l'intérêt général

Plusieurs motifs justifient de l'intérêt général du projet :

#### ▪ **Un besoin en équipements culturels**

Dès 2008, le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en vigueur faisait état d'une insuffisance des équipements à vocation culturelle dans la commune. Seule une dizaine d'équipements culturels étaient alors recensés.

La commune ne compte donc pas d'équipements de type bibliothèque/médiathèque qui permettent un accès facilité et de proximité aux livres, aux médias, à l'art et à une partie de la culture, s'agissant pour autant d'un service public essentiel. La réalisation d'un équipement de ce site sur le site de projet permettra ainsi de répondre à ce besoin local et de proximité.

#### ▪ **Un besoin en équipement pour favoriser le lien social**

Malgré sa position en continuité avec la principauté de Monaco, la commune de Beausoleil n'est pas épargnée par un phénomène de précarisation d'une partie de sa population :

- Le surpeuplement des ménages est nettement plus important à Beausoleil que sur les territoires de comparaison. Près d'un quart des ménages de la commune est en situation de surpeuplement. L'Iris Moneghetti Ouest est le plus concerné avec trois ménages sur dix en situation de surpeuplement. La part des ménages en situation de sous-peuplement est deux fois moins importante à Beausoleil que sur la France métropolitaine, respectivement 31% contre 67%. L'Iris Beausoleil Supérieur enregistre une part de ménages en situation de surpeuplement de 36% contre un quart dans l'Iris Moneghetti Ouest.
- Une partie importante des enfants de la commune sont considérés comme vulnérables ; en 2015, cela représente 10% des enfants de moins de 3 ans. Cet indicateur de vulnérabilité permet d'appréhender le nombre d'enfants qui pourraient présenter des difficultés socio-éducatives temporaires ou durables à un moment de leur parcours scolaire.
- un sur-décrochage scolaire est observé dans la commune par rapport aux moyennes départementale et nationale : 32,7 % des 18-24 ans interrogés (ayant déclarés avoir terminés leurs études) sont sans diplôme dans la commune.
- une précarité financière qui concerne plus particulièrement certains types de ménages. La pauvreté concerne ainsi 25 % des habitants de Beausoleil vivant en famille monoparentale (environ 440 personnes) et 16% de ceux vivant en couple parental (autour de 1070 personnes). Chez les personnes seules, la pauvreté concerne 19% des femmes (environ 270 personnes) et 15% des hommes vivants seuls (130 personnes). Enfin, 10% des habitants de Beausoleil vivant en couples sans enfants vivent sous le seuil de pauvreté (280 personnes).
- un vieillissement progressif de la population qui nécessite de favoriser la mixité intergénérationnelle.

Au regard de ces éléments, la commune est ainsi confrontée à de potentiels risques d'isolement social, de fracture numérique, de difficultés d'accès aux droits, de précarité de l'emploi, de communautarisme

marqué, de non-maitrise de la langue française, de personnes en situation irrégulière, de consommation de substances psychoactives, de trafic de stupéfiants, d'augmentation des personnes souffrant de troubles mentaux...

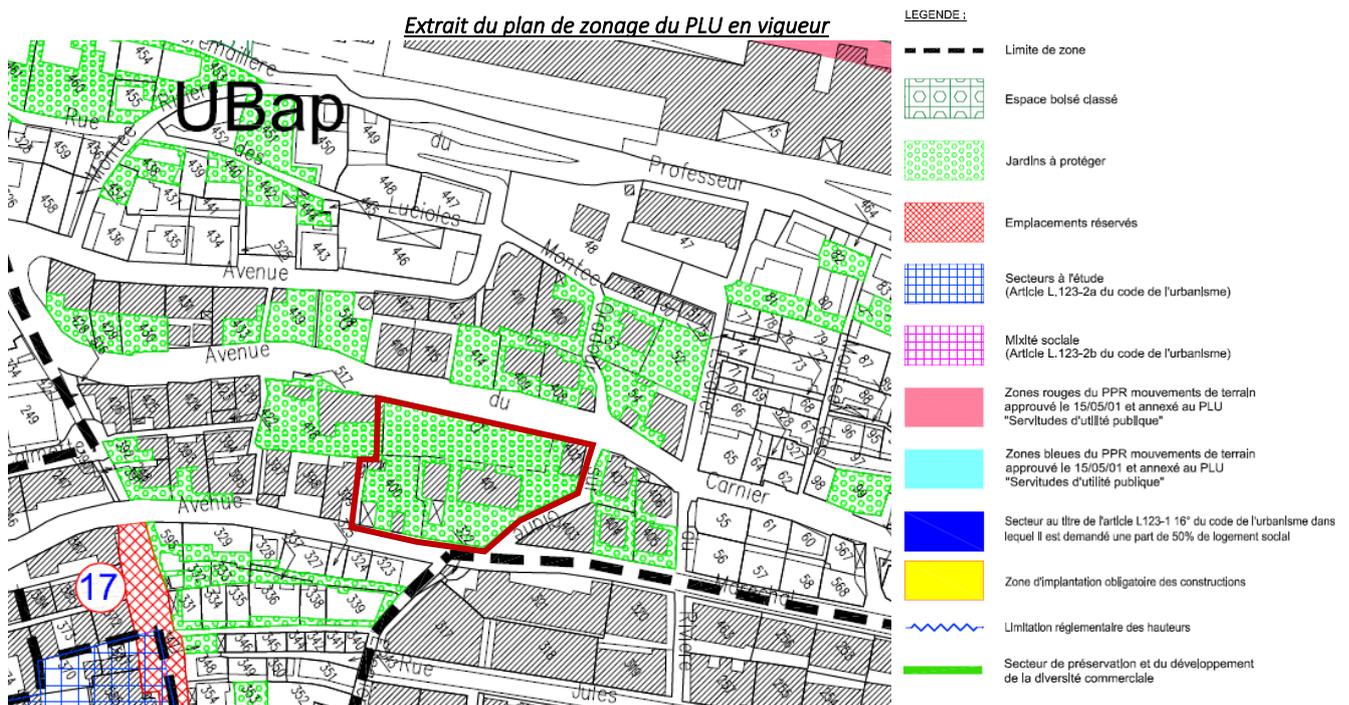
Malgré un contexte économique délicat, tant conjoncturellement (baisse des dotations de l'Etat) que structurellement (la Ville de Beausoleil est la seule commune du littoral azuréen à être éligible à la Dotation de Solidarité Urbaine) la commune, soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Région et le Département, souhaite développer un équipement socio-culturel favorisant l'intégration, le lien et la mixité sociale. Il s'agit de favoriser l'émancipation de tous, en luttant contre les inégalités liées à certaines conditions sociales et en reconnaissant et valorisant les savoirs et les compétences de chacun.

Cela ne peut se réaliser que par la mise en œuvre d'une nouvelle offre de services et de valorisation des ressources locales.

## 2. Résumé de la mise en compatibilité du PLU

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

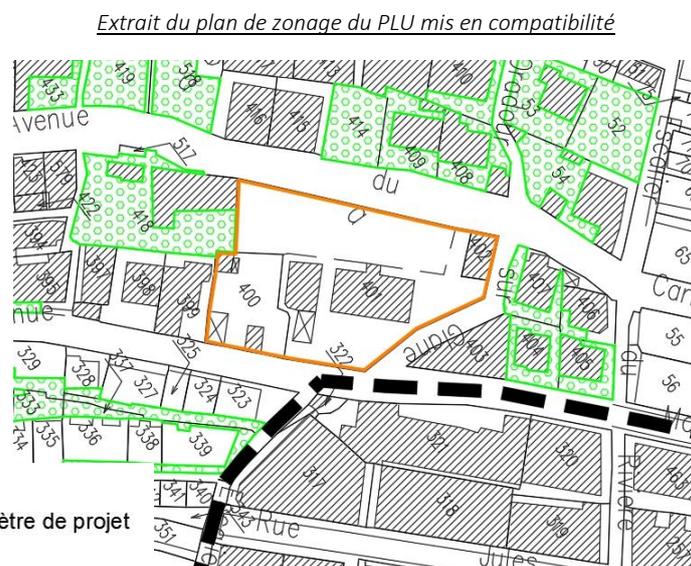
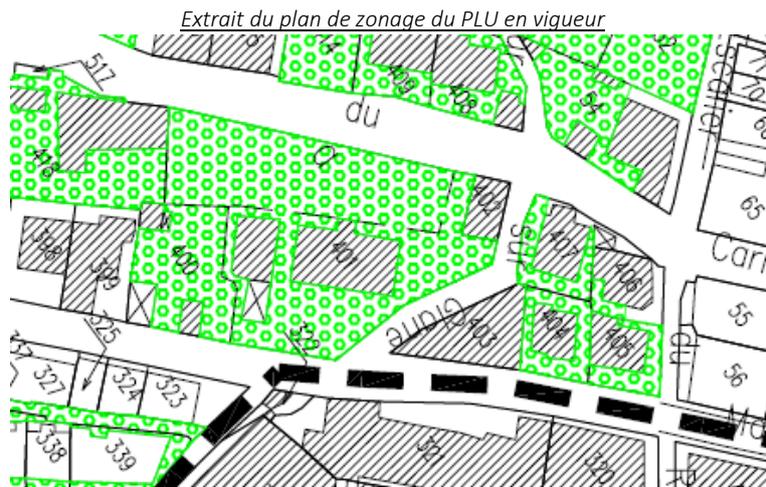
La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Le sous-secteur UBap constitue des secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ».



**Ce secteur UBap ne permet donc pas en l'état la réalisation du projet d'équipement culturel, puisque les parcelles du projet sont concernées par une inscription graphique de protection des jardins, et parce que le règlement n'autorise pas de construction nouvelle et de règles permettant la création de l'équipement projeté.**

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, les évolutions suivantes sont apportées :

- la servitude réglementaire « jardins à protéger » est supprimée du site de projet. Des jardins seront néanmoins réaménagés à l'issue du projet sur la partie Est du site ;
- un périmètre de projet est créé sur les parcelles AE 400, 401 et 402, permettant d'introduire des règles d'exception dans le règlement.



Périmètre de projet

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, plusieurs articles de la zone UB doivent faire l'objet de compléments :

- Article UB2 : la possibilité de réaliser de nouveaux équipements est introduite dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, le secteur UBap ne permettant pas la construction en dehors des emprises existantes des bâtiments. Les destinations annexes aux équipements sont autorisées notamment afin de permettre la résidence d'artiste.
- Article UB6 et UB7 : ces deux articles sont non règlementés dans le périmètre de projet porté sur le document graphique afin de faciliter l'implantation des futures constructions
- Article UB10 : il est précisé que la hauteur frontale des constructions ne saura excéder 25 m (entre le point le plus bas du terrain – avenue du maréchal Foch, et le point le plus haut – l'égout du toit de la résidence d'artiste)
- Article UB11 : des dérogations sont introduites afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture contemporaine. L'architecture des nouvelles constructions devra néanmoins s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins et permettre la conservation des perspectives monumentales.
- Article UB13 : une souplesse est apportée aux règles de maintien des jardins protégés dans le périmètre de projet uniquement afin d'autoriser les aménagements et constructions souterraines ne remettant pas en cause le maintien de ces jardins.

### 3. Résumé du cadrage réglementaire : articulation et compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte ou en considération les normes supérieures. L'articulation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'effectue de la manière suivante :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes : Le domaine de Charlot se situe en dehors des territoires à protéger au titre de la DTA ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Riviera Française : ce SCoT n'est pas encore approuvé et donc non opposable aux procédures d'évolution des PLU. Toutefois, il convient de souligner que la présente déclaration de projet est compatible avec le futur projet de SCoT qui a été arrêté en juillet 2019 (prescription 11) ;
- Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) : ce projet de réhabilitation du domaine de Charlot est raccordé aux réseaux d'eau (eau potable et d'assainissement). Il ne créera pas d'impact nouveau sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation : le projet n'étant pas situé à proximité d'un cours d'eau et réutilisant des emprises déjà artificialisées (bâtiments, cour d'école...), il n'augmentera donc pas les surfaces imperméabilisées, ne générera pas de risque inondation ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Egalité des Territoires : le projet prévu est trop précis au regard de l'échelle d'application du SRADDET. Aucune disposition spécifique ne le concerne. Toutefois, sa mise en œuvre s'inscrit dans le respect des objectifs suivants :
  - o Objectif 61 : PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE, LA PRISE EN COMPTE DES JEUNES ET DES NOUVEAUX BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
  - o Objectif 63 : FACILITER L'ACCÈS AUX SERVICES
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : le secteur de projet n'est pas situé dans une zone identifiée comme présentant un enjeu dans le cadre SRCE. S'inscrivant en renouvellement urbain, le projet n'a ainsi pas d'impact direct ou indirect sur des réservoirs ou des corridors écologiques donc pas d'impact sur les enjeux de biodiversité mis en évidence par le SRCE ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) : Le projet sera compatible avec le SCAE puisqu'il prévoit l'emploi des énergies renouvelables pour fournir en partie les bâtiments en électricité/chauffage.

### 4. Résumé de l'état initial de l'environnement

Le site de projet s'inscrit au sein du tissu urbain au Sud de la commune de Beausoleil à proximité du Riviera Palace. Ce secteur constitue l'un des repères identitaires de la commune. Outre sa fonction de pôle urbain central, la présence de bâtiments d'architecture remarquable, associée aux nombreux cheminements piétonniers permettant de découvrir de petits jardins privés, lui confèrent un cachet particulier.

Cette dernière présente un relief fortement pentu allant de plus de 40% sur les versants supérieurs à 28-34% dans les secteurs urbanisés. Le secteur de projet présente une pente moyenne de 26 % au niveau du futur projet. Étant donné le relief pentu et la position du site, les points de vue sont relativement restreints sur le secteur de projet. Ainsi, il est uniquement visible depuis les deux voies qui enclavent les parcelles concernées.

Le site de projet est composé d'un seul bâtiment ancien et d'un jardin remarquable mais laissé à l'abandon.

Le secteur de projet est également compris dans les périmètres de protections de deux monuments historiques : l'Hôtel Riviera Palace et l'Immeuble Juturne. Le projet fait donc l'objet d'une autorisation préalable auprès des Architectes des Bâtiments de France.

Malgré les jardins privés aux alentours et au sein du site de projet, ce dernier baigne dans un environnement à dominante urbaine. Divers éléments fragmentant (axes routiers, constructions, etc..) encadrent la zone, réduisant ainsi fortement la fonctionnalité écologique du site. La localisation du site et son contexte environnant ne font pas de la zone une composante de la Trame Verte et Bleue (TVB) défini sur le territoire communal de Beausoleil.

D'après le site participatif [determinobs.fr](http://determinobs.fr), de l'INPN, qui recense les observations des différents naturalistes, aucune observation ne laissant penser à la présence d'espèces à enjeux (faune et flore), n'est disponible à l'échelle du secteur de projet et des espaces limitrophes.

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF terrestre de type I : « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros » (930012619) situé à plus de 720 m du secteur de projet. D'autres ZNIEFF, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

La commune de Beausoleil est concernée par le périmètre de la ZSC « Corniche de la Riviera » (FR9301568) situé à un peu plus de 310 m du secteur de projet. D'autres sites Natura 2000, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

La commune de Beausoleil est concernée par plusieurs risques naturels : risque mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, incendies de forêt et sismiques.

En 2001, un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral. Ce dernier définit des zones d'aléas forts de mouvements de terrain et des zones limités. Le PPR distingue donc deux zones :

- Une zone rouge inconstructible ;
- Une zone bleue où certaines constructions sont réalisables selon certaines conditions.

**Le site de projet est en dehors des zones d'aléa identifiées par le PPR.**

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Un Porter à Connaissance a été réalisé en 2012 et a ainsi divisé le territoire en trois zones :

- Aléa moyen ;
- Aléa faible ;
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement des sols.

**Le secteur de projet est concerné par un aléa faible retrait-gonflement des sols.**

Les forêts de la commune sont exposées au risque incendie. En 10 ans, Beausoleil a enregistré 4 incendies détruisant 2 ha de forêt. Le plus destructeur date d'avril 2017 qui couvre une surface de 1,37 ha. La commune présente des équipements de défense des forêts ainsi que des pistes prévues pour les pompiers.

**Le secteur de projet est situé dans le tissu urbain communal et ne présente donc pas d'enjeu concernant ce risque.**

La commune de Beausoleil est concernée par un risque sismique moyen de catégorie 4. Afin de prévenir de ce risque, le futur projet devra respecter les exigences de construction de catégorie II.

La commune de Beausoleil est concernée par une seule route départementale classée : la D6007.

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) exerce aujourd'hui les compétences relatives à l'Eau et l'Assainissement et est donc responsable de la gestion de l'adduction de l'eau potable sur l'ensemble de son territoire.

La commune de Beausoleil peut être alimentée par les points de prélèvements identifiés sur la commune de Gorbio (forage le Faiscin et Source la Balma), de Castellar (les captages de Castellar) ou encore de Castillon (source la Goura et forage du tunnel).

**Le secteur de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eau potable.**

De même que pour l'eau potable, les eaux usées sont gérées par la CARF.

La station d'épuration de Beausoleil traite les eaux usées de 7 600 habitants. Sa capacité nominale étant de 100 000 EH, sa charge maximale en entrée est de 7 850 EH et est conforme en performance.

**Le site de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eaux usées collectifs.**

**La commune de Beausoleil présente une qualité de l'air annuelle moyenne à mauvaise au niveau des voies routières.**