

PLU DE BEAUSOLEIL // DÉCLARATION DE PROJET N°4 RELATIVE AU DOMAINE CHARLOT

PROCES-VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT

Examen conjoint tenu en visioconférence le 29/03/2021 de 10h30 à 12h00. Les représentants de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, de la Région SUD PACA et de la Métropole Nice Côte d'Azur ont confirmé leur absence.

Présents

- M. LEFEVRE, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme
- M. DALCHER, Directeur Général des Services
- Mme THERISOD, Directrice Générale des Services adjointe
- M. MOLINIE, Responsable du service Urbanisme
- M. SOUSTRE, juriste du service Urbanisme
- Mme Melissa OHAYON-ORDAZ, chargée de mission concernant le Domaine Charlot
- Mme DAMBREVILLE, cheffe de pôle DDTM 06
- M. COLLIN, chargé de mission DDTM 06
- M. GILLIO, chargé de mission pour Département des Alpes-Maritimes
- M. BELTRAN, CITADIA Conseil
- Mme NAVARRE, CITADIA Conseil

Déroulé de l'examen conjoint

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

- Présentation du projet permettant la mise en œuvre de la réhabilitation et la construction d'un nouvel équipement dans le Domaine Charlot et présentation de la proposition de traduction réglementaire.
Quelques rappels issus de la notice explicative :
 - o Sur 2 600 m² de surface de plancher, le projet prévoit un espace d'accueil, un espace médiathèque, un espace logistique, un espace administratif/centre social, une résidence d'artiste et un bar/restaurant ;
 - o Extension contemporaine qui épouse la déclivité du site pour une meilleure insertion dans le paysage, en lien avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments
 - o En l'état le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions, dans ce secteur UBap motivant la mise en compatibilité du PLU avec ce projet
 - o les jardins à protéger sont supprimés sur la partie Ouest du site de projet ;
 - o Un périmètre de projet est créé sur les parcelles AE 400, 401 et 402, permettant d'introduire des règles d'exception dans le règlement.
- Échanges et observations émises par les personnes publiques associées.

Observations émises par les personnes publiques associées

Département des Alpes-Maritimes

Les routes départementales et les bâtiments départementaux ne sont pas touchés par le projet. Le département n'émet donc pas de remarque sur le projet. Il est néanmoins signalé l'intérêt d'exploiter, si cela est pertinent, les eaux pluviales afin d'améliorer l'autonomie et la performance environnementale du projet.

DDTM des Alpes-Maritimes

Les observations suivantes sont émises :

- le respect des prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est demandé.

Réponse de la Commune *La commune précise que le dossier de déclaration de projet a été validé par l'ABF (cf. annexe 1)*

- Il est préconisé la création d'un sous-secteur plutôt que l'intégration de règles d'exception dans un périmètre de projet porté sur le document graphique.
- L'article III.2 « évolution apportées au document graphique » de la notice explicative précise que les jardins à protéger sont supprimés sur la partie Ouest du site de projet. Par ailleurs l'article UB13 modifié dans le cadre de la déclaration de projet stipule « 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. ». Or ces dispositions ne sont pas claires considérant qu'aucun jardin n'est plus matérialisé sur le document graphique sur les parcelles du Domaine Charlot. Il conviendrait sous réserve de l'Architecte des Bâtiments de France :
 - o soit de supprimer les dispositions pour les jardins à protéger introduites à l'article UB13 ;
 - o soit de prévoir en complément une représentation graphique, en adaptant leurs contours afin qu'ils soient cohérents avec le projet.

Réponse de la Commune : *La commune valide le principe de créer un sous-secteur qui ne modifie pas le fondement des évolutions apportées aux règles de constructibilités et accepte le principe de supprimer les dispositions pour les jardins à protéger introduites à l'article UB13. Cette suppression permettra de ne pas créer de confusion sur l'application de la règle et facilitera la mise en œuvre des travaux.*

Toutefois, en accord avec les exigences exprimées par l'Architecte des Bâtiments de France, la Commune propose de compléter la rédaction de l'article UB13 concernant la superficie en pleine terre devant être d'au moins 20% des espaces libres. La nouvelle rédaction doit faire figurer expressément le fait que ce pourcentage de pleine terre doit concerner les quatre jardins identifiés dans la notice de présentation. Cette modification non substantielle et procédant des remarques des personnes publiques associées dans le cadre de l'examen-conjoint ne pourra s'effectuer que lors de l'approbation de la mise en compatibilité par le Conseil Municipal de la Commune.

Annexe 1 – Courrier de l'ABF relatif à la déclaration de projet



PREFET DES ALPES-MARITIMES

Direction régionale des affaires
culturelles de Provence Alpes
Côte d'azur

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
des Alpes-Maritimes

Villa Césarie
41 avenue Thiers
06000 Nice
Tel : 04 93 16 59 10
(Uniquement le matin)

Affaire suivie par :
Etienne MARKET

Tel : 04 93 16 59 10
Etienne.market@culture.gouv.fr

Nice, le 30 mars 2021

L'architecte des Bâtiments de France

à

Monsieur Le Maire
Ville de Beausoleil
Hôtel de Ville
27 boulevard de la République
06240
Beausoleil

V/REF : Courriel du 7 août 2020

OBJET : Déclaration de projet – Domaine Charlot

Monsieur Le Maire,

L'analyse du dossier de déclaration de projet visant à la mise en compatibilité du PLU communal pour la réalisation de l'équipement public sur le domaine Charlot n'amène pas de remarques de ma part.

Cette DP doit permettre la réalisation du projet de Marc BARANI retenu lors du concours d'architecture, respectant la proportion de jardin en pleine terre qui a été validée par l'ensemble des membres du jury. Si cet aspect jardin/pleine terre doit être précisé, il faudrait simplement se baser sur le plan de masse paysager du stade APS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations,

L'architecte des Bâtiments de France
Etienne MARKET

Annexe 2 – Tableau de présentation d'évolution proposée du règlement du secteur UBap pour donner suite aux remarques de la DDTM

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.

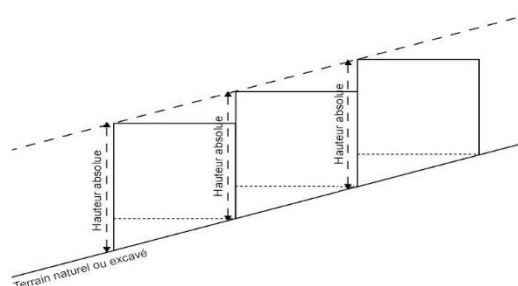
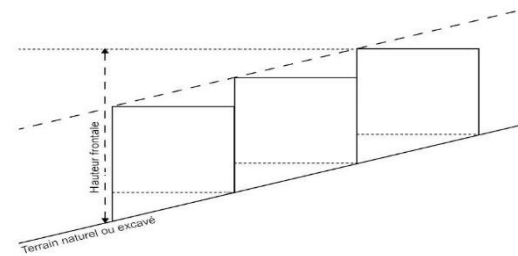
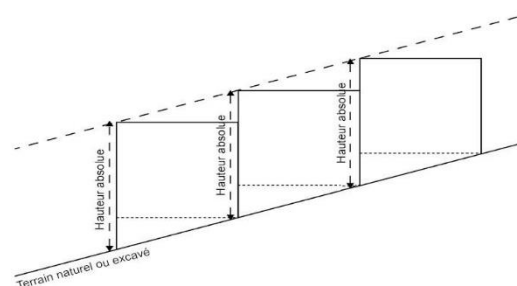
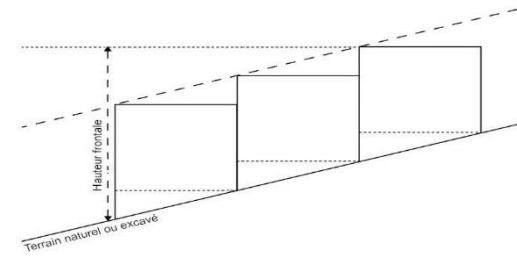
Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.</p> <p>Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p> <p>La zone UB comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégghetti. - UBb, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, impasse des Garages, - UBb1, secteur continu et dense de la Rousse, - UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ». - UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest). - UBd, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. Ce secteur a vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer. - UBe, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBe1 et UBe2. 	<p>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.</p> <p>Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p> <p>La zone UB comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégghetti. - UBb, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, impasse des Garages, - UBb1, secteur continu et dense de la Rousse, - UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ». <i>Le secteur UBap comprend un sous-secteur UBap1 dévolu à la mise en œuvre du projet d'équipement du Domaine Charlot,</i> - UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest). - UBd, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. Ce secteur a vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer. - UBe, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBe1 et UBe2.

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p>ARTICLE UB2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES</p>	<p>Hors des zones soumises à des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ; - Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p>Dans le secteur UBap, en dehors du périmètre de projet porté sur le document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions à usage d'habitation ; o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ; o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; o 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.111-13 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. - 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 m² 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. <p>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.</p>	<p>Hors des zones soumises à des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ; - Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p>Dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions à usage d'habitation ; o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ; o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; o 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.111-13 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. - 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 m² 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. <p>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.</p>

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p>ARTICLE UB2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES</p>	<p>Dans le secteur UBap, 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"> - les constructions et aménagements nouveaux à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ; - 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 ; - les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. <p>Dans le secteur UBd : 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><u>Dans les zones soumises à des risques naturels :</u> 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>Dans le sous-secteur UBap1, 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"> - les constructions et aménagements nouveaux à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ; - 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 ; - les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. <p>Dans le secteur UBd : 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><u>Dans les zones soumises à des risques naturels :</u> 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 INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p style="text-align: center;">ARTICLE UB6</p> <p style="text-align: center;">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"> - les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ; - les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales. <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>Voies ouvertes à la circulation automobile : Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. - Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique <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>Voies piétonnes : Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. - dans les secteurs UBb, UBd et UBe : les constructions devront s'implanter à l'alignement. - dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton. - Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique 	<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ; - les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales. <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>Voies ouvertes à la circulation automobile : Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. - dans le secteur UBap1, non réglementé. <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>Voies piétonnes : Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. - dans les secteurs UBb, UBd et UBe : les constructions devront s'implanter à l'alignement. - dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton. - Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p>ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</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>Dans le secteur UBap : en cas de démolition et de reconstruction à l’identique des constructions à usage d’équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.</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>Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l’aplomb du bâtiment existant.</p> <p>Dans les secteurs UBd et UBe : Dans une bande de 20 mètres à compter de l’alignement, les constructions devront s’implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l’autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s’implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s’implanter jusqu’aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</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>Dans le secteur UBap, à l’exception du sous-secteur UBap1 : 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 secteur UBap1.</p> <p>Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l’aplomb du bâtiment existant.</p> <p>Dans les secteurs UBd et UBe : Dans une bande de 20 mètres à compter de l’alignement, les constructions devront s’implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l’autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s’implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s’implanter jusqu’aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p>

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p>ARTICLE UB10</p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Conditions de mesure : 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>Conditions de mesure : 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>ARTICLE UB10</p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Règles de hauteur applicables :</p> <p>Dans le secteur UBa : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBap : La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel. En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel. La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus. <i>Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.</i></p> <p>Dans le secteur UBb : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb1 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1 : La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.</p> <p>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc3 : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc5 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>	<p>Règles de hauteur applicables :</p> <p>Dans le secteur UBa : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBap, à l'exception du secteur UBap1 : 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 sous-secteur UBap1, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.</i></p> <p>Dans le secteur UBb : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb1 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1 : La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.</p> <p>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc3 : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc5 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>
--	--	---

<p>ARTICLE UB10</p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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%. - Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres. - 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. - La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre. <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>	<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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%. - Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres. - 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. - La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre. <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 INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p>ARTICLE UB11</p> <p>ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Conditions générales : Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <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>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural. - Sont admis : les autres matériaux. <p>Couleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville. <p><i>Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</i></p> <p>Façade et murs extérieurs : Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, 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>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. - Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %. - Sont interdits les chiens assis. - Les toitures terrasses sont admises. - Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. - Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. <p><i>Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</i></p>	<p>Conditions générales : Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. <i>Dans le sous-secteur UBap1, 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>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural. - Sont admis : les autres matériaux. <p>Couleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville. - <i>Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.</i> <p>Façade et murs extérieurs : Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, 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>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. - Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %. - Sont interdits les chiens assis. - Les toitures terrasses sont admises. - Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. - Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. - <i>Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.</i>

<p style="text-align: center;">ARTICLE UB11</p> <p>ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p><u>Gaines et conduits :</u> 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><u>Sols extérieurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone. - Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies. - Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés. <p><u>Murs de soutènement :</u> 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><u>Les panneaux solaires :</u> Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p><u>Antennes et coupoles :</u> 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><u>Gaines et conduits :</u> 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><u>Sols extérieurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone. - Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies. - Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés. <p><u>Murs de soutènement :</u> 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><u>Les panneaux solaires :</u> Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p><u>Antennes et coupoles :</u> 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 INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT
<p>ARTICLE UB13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 L120-1 L113-1 et suivants 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 m² 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 et pour les équipements situés dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</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>Éléments du patrimoine paysager</p> <p>Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° L151-23 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>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.</p>	<p>Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 L113-1 et suivants 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 m² 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>Éléments du patrimoine paysager</p> <p>Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5-III-2° L151-23 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. 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>

Annexe 3 – Avis des personnes publiques associées sur le projet

Duplié conforme de 2021A/1374 le 02-04-2021 09:04:10



6 MAR. 2021

Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Nice, le 24 mars 2021

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06294 Nice Cedex 3
Tél. : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 84 04
accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

être recommandée avec A.R.

los réf. : MD/XWEP/CD-mp

objet : Avis déclaration de
projet emportant mise en
compatibilité du PLU

os réf. : Votre courrier du
8/02/2021 -

ossier suivi par :
Charlotte Danna
(6 22 50 91 50)
danna@alpes-
maritimes.chambagri.fr

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier reçu en date du 18 février 2021, le dossier de déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil concernant le projet Domaine Charlot à Beausoleil.

Le projet est situé en zone UBap. Néanmoins, le projet ne peut être réalisé en l'état du PLU en raison de l'existence de dispositions protégeant les jardins sur les parcelles cadastrées section AE 400, 401 et 402, d'une surface d'environ 1300 m2.

Compte tenu de l'absence d'impact sur les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable** sur la déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 21/01/1924
Siret 1804002500035
APE9411 2

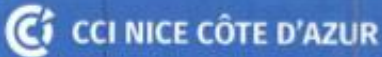
Michel DESSUS



Agrement pour conseil à l'utilisation des produits
phytopharmaceutiques - AS 01584
www.chambre-agriculture06.fr

Copie conforme de 2021A/1391 le 02-04-2021 09:04:09

29 MAR 2021



Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
27, Boulevard de la République – BP 68
06240 BEAUSOLEIL

Nice, le 25 MARS 2021

OBJET : Déclaration de Projet n°4 valant mise en compatibilité du PLU de Beausoleil

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le dossier de déclaration de projet n°4 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure.

Nous avons bien pris connaissance du projet d'équipement public envisagé au Domaine Charlot.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Ref. n° 214347 - 101310

30 boulevard Carabacel | CS 11259 | 06005 Nice cedex 1
T. 0 800 422 222 | International +33 (0)4 93 13 73 17 | alocci@cote-azur.cci.fr | www.cote-azur.cci.fr

Ant