

CABINET MANAIGO
Avocat au Barreau de Nice

Le Masséna – A - 3 bis rue Masséna - 06500 MENTON

Tél. : 04 93 57 62 54 - Fax : 04 93 57 44 88

Email : secretariat@manaigo-avocats.fr

Case palais n° 331

Madame le Commissaire enquêteur
MAIRIE DE BEAUSOLEIL
Service Urbanisme et Foncier Révision PLU
27 Bd de la République,
06240 BEAUSOLEIL

Menton, le 23 juillet 2024

LRAR **14197 020 52606**

et envoi dématérialisé (revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr).

N/REF : EM 2024040

VI REF : décision n°E24000016/06 en date du 23 avril 2024, au terme de laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de BEAUSOLEIL.

REVISION DU PLU DE BEAUSOLEIL - ENQUETE PUBLIQUE –
OBSERVATIONS

Madame le Commissaire enquêteur

J'interviens en qualité d'avocat et de Conseil de la société DIANA France, société à responsabilité limitée, immatriculée au RCS de Nice sous le 532 527 298, dont le siège social est sis 4 rue Prato à MENTON 06500, ayant pour activité principale l'activité de marchand de biens immobiliers

Pièce n°1 : situation société DIANA France : répertoire SIRENE.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2020, la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été engagée.

A l'occasion des dernières réunions publiques intervenues en novembre 2023, le projet de PLU a été examiné en Conseil Municipal du 14 décembre 2023 et arrêté à l'occasion de ce conseil.

Ce document a ainsi été adressé aux personnes publiques associées et consultées pour avis.

En application de la décision n°E24000016/06 en date du 23 avril 2024 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice, vous organisez dans le cadre de ces consultations, l'enquête publique pour recueillir les avis et observations des habitants de la Commune du 22 juillet jusqu'à la clôture de l'enquête publique le 23 août 2024 à 16H00 .

La société DIANA France est propriétaire de la parcelle AD 105 sise 9 avenue Guynemer à BEAUSOLEIL.

Pièce n°2 : titre de propriété de la parcelle AD 105 par la SARL DIANA France

Pièce n°3 : carte Géoportail 3D

Pièce n°4 : photographie Street view

Pièce n°5 : extrait cadastral

La société DIANA France m'a mandaté afin de vous présenter ses observations et ses demandes dans le cadre du présent Dire que je vous remercie de prendre en considération et d'annexer à votre enquête publique.

- Les légitimes observations de la SARL DIANA France ont pour cause la baisse des droits à construire affectant la parcelle AD105 et la baisse corrélative du pourcentage de logements sociaux, ce qui entache la révision du PLU de 4 erreurs manifestes d'appréciation et d'un parti pris dépourvu de base légale.

Cette situation d'illégalité justifie le bien bien-fondé de la demande de modification du PLU révisé présentée par la SARL DIANA pour laquelle il est sollicité vos observations.

I. Première erreur manifeste d'appréciation

La parcelle AD 105, d'une superficie de 454 m², non bâtie, est actuellement classée au PLU approuvé le 30 janvier 2008 en vigueur, en zone UBd1, autorisant une hauteur frontale et une hauteur absolue des constructions ne pouvant excéder **30 mètres**.

Pièce n°6 : PLU du 30 janvier 2008 - extrait plan et règlement zone UB -

Le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté classe à présent la parcelle AD 105 en zone UBb1, sous-secteur de la zone UBb

Pièce n°7 : révision n°1 du PLU du 14 décembre 2023 - extrait plan et règlement zone UB

Force est de constater que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme réduit considérablement les droits à construire de la parcelle AD 105 .

En effet, la hauteur frontale maximale autorisée qui est de 30 mètres dans le cadre du PLU en vigueur est réduite à **18 mètres** dans le cadre du projet de révision du PLU, soit une baisse significative des droits à construire, laquelle représente 4 étages de moins.

Il est précisé que chaque étage de la construction pouvant être projetée sur le terrain d'assiette parcelle AD 105 représente environ 200 m², **soit une diminution des droits à construire de l'ordre de 800 m².**

Or, dans le cadre de la révision du PLU, la parcelle AD 105 figure sur la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, (emplacement n°5), ayant pour objet **40% minimum** de la surface de plancher totale de l'opération affectée à des logements sociaux, se répartissant en 12 % de PLAI 20% de PLUS et 8% de PLS.

Pièce n°8 : liste des emplacements réservés pour mixité sociale

- **En conséquence, vouloir augmenter la mixité sociale pour répondre aux exigences légales de la loi SRU, tout en baissant les droits à construire en milieu urbain, relève d'une erreur manifeste d'appréciation.**

II. Deuxième erreur manifeste d'appréciation

La baisse des droits à construire du secteur de la parcelle AD 105 est en contradiction avec les grandes orientations du PADD discutées le 16 février 2023 en Conseil municipal de la Commune dans le cadre de la révision du PLU.

Pièce n°9 : extrait du PADD

Force est de constater que la parcelle AD 105 se situe dans la zone définie au PADD comme zone d'« *extension de la ville dense* » explicitée par la mention « *poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante* »

Cette poursuite du renouvellement urbain répond précisément au « *DIAGNOSTIC TERRITORIAL* » établi en mai 2023 dans le cadre de la révision du PLU.

En effet, il y est précisé :

« *la diminution des populations de moins de 44 ans doit questionner la commune sur la facilité d'accès à un logement pour les jeunes actifs et conduire au renforcement d'un parc locatif accessible à ces populations.* »

« *.... L'Etat monégasque aimerait trouver une solution pour loger les actifs de la Principauté en France sur les communes qui lui sont limitrophes (Beausoleil, Roquebrune-Cap-Martin, Cap d'Ail et la Turbie).* »

« *A Beausoleil, notamment, certaines zones seraient adaptées à un nouveau développement urbain, prévoyant une élévation gabaritaire des bâtis insérés dans des aménagements d'ensemble sous forme d'écoquartier* ».

Et les enjeux à retenir par le « *DIAGNOSTIC TERRITORIAL* » sont :

- > *Poursuivre le développement de la mixité sociale et rééquilibrer l'offre.*
- > *Créer une offre de logement adaptée aux actifs monégasques.*

Le « *RAPPORT ENVIRONNEMENTAL* » précise en outre :

« - les réserves foncières dans les zones les plus denses de la commune sont quasi inexistantes. De ce fait, seules des opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain permettront d'augmenter la capacité d'accueil de ces secteurs »

Pièce n°10 : extrait rapport environnemental

Or, il est rappelé que la parcelle AD 105 est non bâtie, elle présente donc toutes les caractéristiques pour répondre au besoin d'augmentation de la capacité d'accueil de ce secteur densément urbanisé.

- **Il y a donc une erreur manifeste d'appréciation à baisser les droits à construire de la parcelle AD 105, non bâtie, alors que celle-ci est située en « zone dense » qualifiée par le Diagnostic Territorial de « zone à enjeux » pour répondre aux besoins de logements de la ville de Beausoleil en augmentant la capacité d'accueil de ce secteur.**

III. Troisième erreur manifeste d'appréciation

Une demande de permis de construire n° PC00601216 H 0022 avait été déposée le 15 décembre 2016 sur la parcelle AD 105 par la SARL DIANA France en vue de réaliser un immeuble d'habitation comprenant 20 logements dont 7 locatifs sociaux, bureaux et locaux commerciaux et 29 places de stationnement.

L'immeuble alors projeté présentait une hauteur à l'égout du toit de 29,50 mètres depuis le Bd Guynemer et une hauteur de 13,80 mètres depuis la route des Serres.

Ce permis a été refusé le 7 juin 2017 par la Commune au motif que :

« Le projet contrevient aux dispositions de l'article UB2 en ce qu'il n'opère par l'affectation du niveau rez-de-chaussée de la route des Serres à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal »

En revanche, il sera observé que l'architecte des bâtiments de France, après examen de ce projet situé en site inscrit, avait émis le 5 avril 2017 un avis favorable au visa des articles L 341-1 et R 341-9 du Code de l'environnement et R 425-30 du Code de l'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application de l'article L. 632-2 du code du patrimoine, l'Architecte des Bâtiments de France « ... s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. »

Ainsi, la baisse projetée de la hauteur des constructions de la zone considérée, passant de 30 mètres autorisés dans le cadre du PLU en vigueur, à 18 mètres dans le cadre du projet de révision du PLU, n'est nullement motivée par la prévention d'une atteinte au milieu urbain environnant, lequel est qualifié dans les documents d'urbanisme de « zone dense ».

Il est également précisé que si le PADD précise en page 5 que « La commune ne souhaite pas d'immeubles de Grande Hauteur », il est rappelé que selon les dispositions de l'article R. 146-3 du code de la construction et de l'habitation, « constitue un immeuble de grande hauteur, [...] tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

- à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation [...];
- à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles. »

Ainsi, la baisse dans la zone considérée de 30 mètres à 18 mètres de la hauteur maximale autorisée pour les immeubles à usage d'habitation, n'est même pas justifiée au regard des objectifs du PADD.

- **En conséquence, la baisse projetée de la hauteur des constructions de la parcelle AD 105, relève d'un parti pris dépourvu de base légale et d'une erreur manifeste d'appréciation, au regard de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France donné le 5 avril 2017 pour le projet de construction sur ladite parcelle d'un immeuble de 29,50 m. de hauteur depuis le Boulevard Guynemer et de 13,80 mètres de hauteur depuis la route des Serres.**

Pièce n°11 : extrait plan cadastral dossier PC du 24/11/2016

Pièce n°12 : détail des surfaces et des logements créés dossier PC du 24/11/2016

Pièce n°13 : plan des façades Sud et Nord dossier PC du 24/11/2016

Pièce n°14 : plan de masse demande de PC du 24/11/2016

Pièce n°15 : coupe BB et façade Est demande de PC du 24/11/2016 - hauteurs 29,5 m. et 13,80 m.

Pièce n°16 : planche perspective d'insertion dans le site immeuble demande de PC du 24/11/2016

Pièce n°17 : arrêté de refus de permis de construire du 7 juin 2017 (absence de commerces au rc)

Pièce n°18 : avis favorable de l'ABF (site inscrit) du 5/04/2017

IV : Quatrième erreur manifeste d'appréciation

Il sera observé sur le projet de zonage que la parcelle AD105 non bâtie a été classée en secteur UBb1.

La parcelle AD105 est limitrophe aux parcelles bâties AD 104 et AD 103, également classées en zone UBb1.

Ces deux parcelles bâties 104 et 103 sont limitrophes avec la parcelle bâtie n°378 (immeuble de 30 mètres) laquelle est située dans le secteur UBa du PLU en révision.

Le secteur UBa prévoit (page 40 du PLU en révision que « *la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres (R+7)* »

Pièce n°5 : plan cadastral

Pièce n°19 : plan de zonage plu révisé

Pièce n°20 : pages 40 et 41 du PLU en révision.

Il est rappelé que les objectifs du PLU sont d'augmenter la capacité d'accueil des secteurs urbanisés, de poursuivre le développement de la mixité sociale et de rechercher un rééquilibrage de l'offre par une augmentation de la création de logements pour les actifs.

- **En conséquence, au regard des objectifs recherchés par le PLU, relève d'une erreur manifeste d'appréciation le classement projeté de la parcelle AD 105 et de la parcelle 164 en secteur UBb1, zone où la hauteur des bâtiments est réduite à 18 mètres alors que ces deux parcelles sont situées à proximité immédiate de la zone UBa laquelle autorise une hauteur frontale maximale des constructions de 24 mètres.**

Il est rappelé que le juge administratif exerce un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation pour juger de la légalité des éléments du règlement d'un PLU en vérifiant si les éléments du classement d'une parcelle correspondent aux objectifs fixés dans celui-ci.

Dans le cas d'espèce, la preuve est apportée que le classement contesté de la parcelle AD105 en secteur UBb1 est contraire aux objectifs *d'augmentation de la capacité d'accueil de ce secteur*, *de poursuite du développement de la mixité sociale impartie par la loi*, *de recherche d'un rééquilibrage de l'offre par une augmentation de la création de logements pour les actifs*, fixés dans le PLU et notamment ceux contenus dans le Programme d'aménagement et de développement durable (PADD), du Diagnostic Territorial et du Rapport Environnemental.

La baisse significative des droits à construire de la parcelle AD 105 est donc constitutive d'au moins quatre erreurs manifestes d'appréciation susceptibles d'être sanctionnées par l'annulation de ce classement contestable pour les raisons exposées ci-dessus et cela sans préjudice de moyens d'annulation complémentaires tenant à la légalité interne et externe de l'acte.

➤ Conclusions

Ce sont, en l'état de ces premières observations, les quatre moyens de droit pour lesquels il vous est demandé, Madame le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir conclure dans le cadre de votre enquête à la modification de la révision du PLU projetée par la Commune de BEAUSOLEIL, en préconisant à que :

« Dans le sous-secteur UBb1, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres »

Ou, à tout le moins, en préconisant à la Commune que :

« Le secteur UBa soit étendu jusqu'à l'assiette de la parcelle AD 105 comprise » .

Dernière observation: Sur le quantum de logements sociaux des emplacements réservés pour mixité sociale au regard de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme et de la loi SRU

La société Diana France entendu également vous faire part de sa réflexion concernant la répartition des logements sociaux sur le territoire de la Commune de BEAUSOLEIL commune située en **zone tendue** (zone A1 bis) selon arrêté du 5 juillet 2024 pris en application de l'art D 304-1 du CCH.

Je rappelle que dans le cadre de la révision générale du PLU, il est prévu :

- Un périmètre de mixité sociale (PMS) au titre de l'article L 151-15 du CU (pièce n°7)

Dans ce PMS *« ...en cas de réalisation d'un programme de construction à destination d'habitat, d'au moins 1200m² de surface de plancher, un minimum de 30% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux³*

- La création de 11 emplacements réservés pour mixité sociale dans les zones urbaines permettant de générer au moins 492 logements loi SRU, soit près de 40 % du nombre total de résidences principales. Le PLU révisé prévoit ainsi une liste des *« emplacements réservés pour mixité sociale »* EMRS (pièce n°8).

La parcelle non construite de la société DIANA cadastrée AD105 est située à l'EMRS n°5 prévoyant 40% minimum de la surface de plancher affecté à des logements sociaux pour les parcelles n°105 à 110, 115, 116 et 387, n°5 : Les Serres.

Je rappelle que cette zone est considérée comme une zone à enjeux par le « *DIAGNOSTIC TERRITORIAL* », lesquels sont au nombre de deux :

- > **Poursuivre le développement de la mixité sociale et rééquilibrer l'offre.**
- > **Créer une offre de logement adaptée aux actifs monégasques.**

Pièce n°21 : diagnostic territorial extrait p. 83

Or, de toute évidence, la création de logement sociaux exclusivement pour ces emplacements réservés ne répond pas entièrement aux enjeux définis par le « *DIAGNOSTIC TERRITORIAL* » puisqu'est oublié l'enjeu de « **création d'une offre adaptée aux actifs monégasques** ».

La Commune illustre pourtant cette nécessité dans sa plaquette « *révision du PLU* » ainsi qu'il suit :

« Une forte dépendance au gisement d'emplois monégasque »

Entre 2012 et 2017, le nombre d'emplois présent sur la commune a diminué d'environ -4,5 %. Cette diminution touche l'ensemble des secteurs d'activités sauf le secteur regroupant l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale (+14,8 %). La plupart des actifs de Beausoleil travaillent dans une autre commune. C'est principalement la Principauté de Monaco qui capte la majorité des actifs de Beausoleil. Cette situation confirme l'interdépendance importante de la commune et de Monaco.

En 2017, les catégories socioprofessionnelles les plus répandues sur la commune sont les employés (40,6 %) et les ouvriers (26 %). Celles les moins représentées sont les agriculteurs (0,1 %) et la catégorie des artisans, commerçants, chefs d'entreprise (4,4 %). Le profil socioprofessionnel des beausoleillois se démarque surtout par sa forte représentation des ouvriers par rapport au territoire intercommunal (18 %). »

Selon une étude de l'Institut monégasque de la statistique et des études économiques de 2023, le salaire médian des actifs monégasques employés dans le secteur privé (seuil où la moitié des salaires sont supérieurs et l'autre moitié sont inférieurs) est de 3 256 €.

Ce salaire ne permet pas l'accès aux logement sociaux, il ne permet pas non plus, ou alors difficilement, l'accès à la propriété à Beausoleil, compte tenu du prix moyen du m², de l'ordre de 10.000 €/m² pour des logements neufs.

Comme vous le savez, au terme de l'arrêté du 5 juillet 2024 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, la Commune de BEAUSOLEIL est classée en zone tendue A bis pour répondre à la crise du logement.

Ce classement permet donc aux actifs concernés gagnant moins de 39 363 € en zone A bis de bénéficier d'un logement locatif intermédiaire (LLI), voir, d'acquérir avec l'aide d'un prêt à taux 0, PTZ réservé à l'immobilier neuf.

En outre, force est de constater que la parcelle AD 105 est à la fois située sur le plan de zonage dans un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du CU (pièce n°7) et sur un emplacement réservé (pièce n°8) prévoyant 40% minimum de surface de plancher affectée à des logements sociaux

L'article UB3 du PLU révisé dispose :

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Périmètre de mixité sociale au titre du L 151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

Or, force est de constater que l'emplacement réservé n°5, ne comporte aucun pourcentage minimum de « *logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat* », ce qui ne paraît compatible avec les objectifs de mixité sociale définis par la loi SRU, ni avec l'application de l'arrêté du 5 juillet 2024.

La simple application de la loi étendue à la Commune de Beausoleil classée désormais en zone tendue A1bis impose que lorsque la parcelle est grevée par un emplacement réservé, cet emplacement réservé doit désormais fixer deux obligations devant être respectées pour tout projet de construction neuve: un ratio minimal de logements social que doit comporter la surface de plancher totale et un ratio minimal de logements intermédiaires que doit comporter la surface de plancher totale.

- En conséquence, privilégier les logements sociaux inaccessibles pour les actifs ne pouvant en bénéficier, mais n'ayant pas les moyens suffisant pour se loger à BEAUSOLEIL en raison du prix de l'immobilier neuf, relève d'une erreur manifeste d'appréciation au regard des objectifs du « *DIAGNOSTIC TERRITORIAL* », du PLU et de l'arrêté du 5 juillet 2024 pris en application de l'art D 304-1 du CCH relatif à la production de logements neufs intermédiaire devant être prévue par le zonage en tension.

Plus généralement, vous constaterez une véritable concentration des logements sociaux répartis dans 11 ERMS, ainsi que cela figure sur les documents de présentation du PLU révisé et notamment la « *Traduction Réglementaire de l'Objectif* » défini par la Commune qui est d'« *Assurer une offre en logements diversifiés en favorisant une mixité sociale et proposer un habitat et un territoire accessible à chacun* ».

Pièce n°22 : document de présentation du PLU page 10

Il résulte ainsi de ce document que le PLU révisé comporte :

- 11 ERMS, sur 4,04 Ha concentrent 477 logements sociaux.
- Le périmètre de mixité sociale/PMS, représente 59,50 Ha et 45 logements sociaux

Le PLU prévoit ainsi de concentrer 91,8% des logements sociaux de la commune sur 4,04Ht, soit sur 6,8 % du périmètre de mixité sociale de la Commune.

Cette situation de concentration des logements sociaux sur 6,8% du périmètre de mixité sociale de la Commune est tout à fait contraire aux objectifs de mixité de la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 — qui impose aux Communes d'adapter l'offre de logement à l'ensemble des revenus des habitants, tout en promulguant une mixité urbaine réelle et non fictive comme c'est le cas pour le PLU révisé.

Il est rappelé que l'obligation légale de mixité sociale dans l'habitat visant à assurer en zone urbaine la coexistence des diverses catégories sociales, impose à la Commune d'agir sur les concentrations de logements sociaux, non en les accentuant à l'occasion de la révision du PLU mais au contraire en favorisant la diversité de l'offre de logements dans toutes les zones urbaine en incitant à la réalisation de logements sociaux là où ils sont absents et en permettant d'autres types de logements dans les zones où l'habitat social est prédominant.

L'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme dispose :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

- Le PLU révisé de BEAUSOLEIL ne poursuit manifestement pas cette obligation de mixité sociale en favorisant la concentration de l'habitat social pour 91,8% des logements sociaux dans les 11 ERMS lesquels ne représentent que 6,8 % du périmètre de mixité sociale de la Commune, ce qui constitue également une erreur manifeste d'appréciation des objectifs de la Loi SRU.

Ce sont les deux raisons pour lesquelles, il vous est demandé, Madame le Commissaire enquêteur, de proposer pour ce qui concerne l'ERMS n°5 et plus précisément la parcelle AD 105 non construite, voire dans un souci de cohérence, pour les 11 ERMS, que :

Pour la surface de plancher totale de l'opération :

- *Le nombre de logements sociaux est fixé à 30% minimum de surface de plancher totale*
- *Le nombre de logements intermédiaires financés avec un prêt aidé de l'Etat (PTZ ou LLI) est fixé à 10% minimum de surface de plancher affectée aux logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat (PTZ ou LLI)*

Avec bien entendu transfert dans le périmètre de mixité sociale (PMS hors ERMS) des logements sociaux retirés dans chaque ERMS concerné au profit de la production de logements neufs intermédiaire, soit 10% de la surface de plancher pour l'ERMS n°5 .

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments distingués.

Eric MANAIGO


CABINET MANAIGO
AVOCAT
Chemin de la Massona 1 A
3 bis Rue Masséna
06500 MENTON

Pièces jointes

- Pièce n°1 : situation société DIANA France - répertoire SIRENE.
- Pièce n°2 : titre de propriété de la parcelle AD 105 par la SARL DIANA France
- Pièce n°3 : carte Géoportail 3D
- Pièce n°4 : photographie Street view
- Pièce n°5 : extrait plan cadastral
- Pièce n°6 : PLU du 30 janvier 2008 - extrait plan et règlement zone UB -
- Pièce n°7 : révision n°1 du PLU du 14 décembre 2023 - extrait plan et règlement zone UB
- Pièce n°8 : liste des emplacements réservés pour mixité sociale
- Pièce n°9 : extrait du PADD
- Pièce n°10 : extrait rapport environnemental
- Pièce n°11 : extrait plan cadastral dossier PC du 24/11/2016
- Pièce n°12 : détail des surfaces et des logements créés dossier PC du 24/11/2016
- Pièce n°13 : plan des façades Sud et Nord dossier PC du 24/11/2016
- Pièce n°14 : plan de masse demande de PC du 24/11/2016
- Pièce n°15 : coupe BB et façade Est demande de PC du 24/11/2016 - hauteurs 29,5 m. et 13,80 m.
- Pièce n°16 : planche perspective d'insertion dans le site immeuble demande de PC du 24/11/2016
- Pièce n°17 : arrêté de refus de permis de construire du 7 juin 2017 (absence de commerces au rc)
- Pièce n°18 : avis favorable de l'ABF (site inscrit) du 5/04/2017
- Pièce n°19 : plan de zonage plu révisé
- Pièce n°20 : page 40 du PLU en révision,
- Pièce n°21 : diagnostic territorial extrait p. 83
- Pièce n°22 : document de présentation du PLU page 10



Service Info Sirene

09 72 72 6000

prix d'un appel local

Service Statistique

Répertoire SIRENE



SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

À la date du 11/06/2024

Description de l'entreprise	Entreprise active depuis le 09/05/2011
Identifiant SIREN	532 527 298
Identifiant SIRET du siège	532 527 298 00014
Dénomination	DIANA FRANCE
Catégorie juridique	5499 - Société à responsabilité limitée (sans autre indication)
Activité Principale Exercée (APE)	68.10Z - Activités des marchands de biens immobiliers
Appartenance au champ de l'ESS ¹	
Appartenance au champ des sociétés à mission	

Description de l'établissement	Etablissement actif depuis le 09/05/2011
Identifiant SIRET	532 527 298 00014
Adresse	C/O SARL SOGEDOM 4 RUE PRATO 06500 MENTON
Activité Principale Exercée (APE)	68.10Z - Activités des marchands de biens immobiliers

¹ : Economie Sociale et Solidaire

Important : A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).

Avertissement : Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.



33

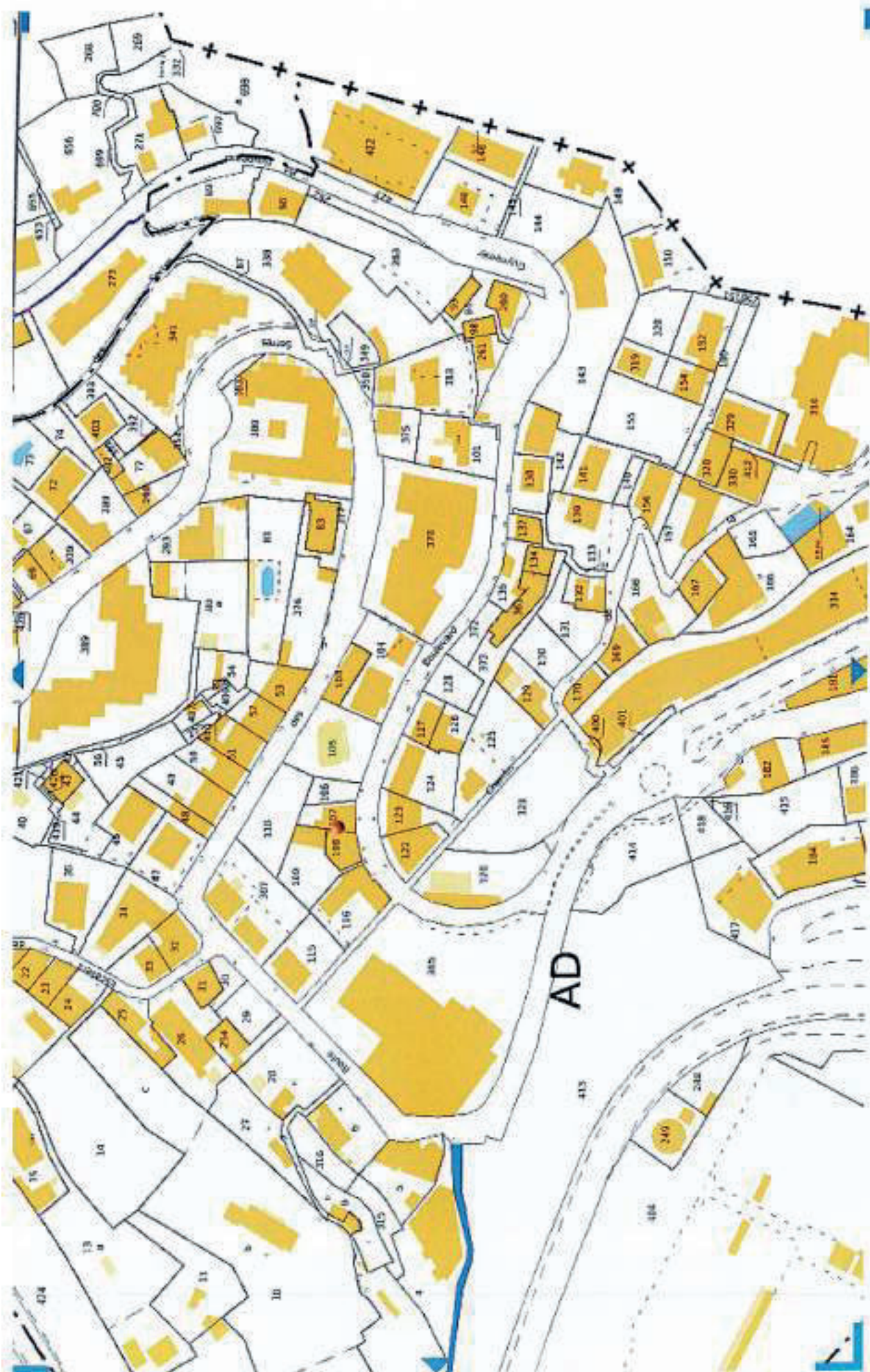
9 Col Gaymeret
grande 105

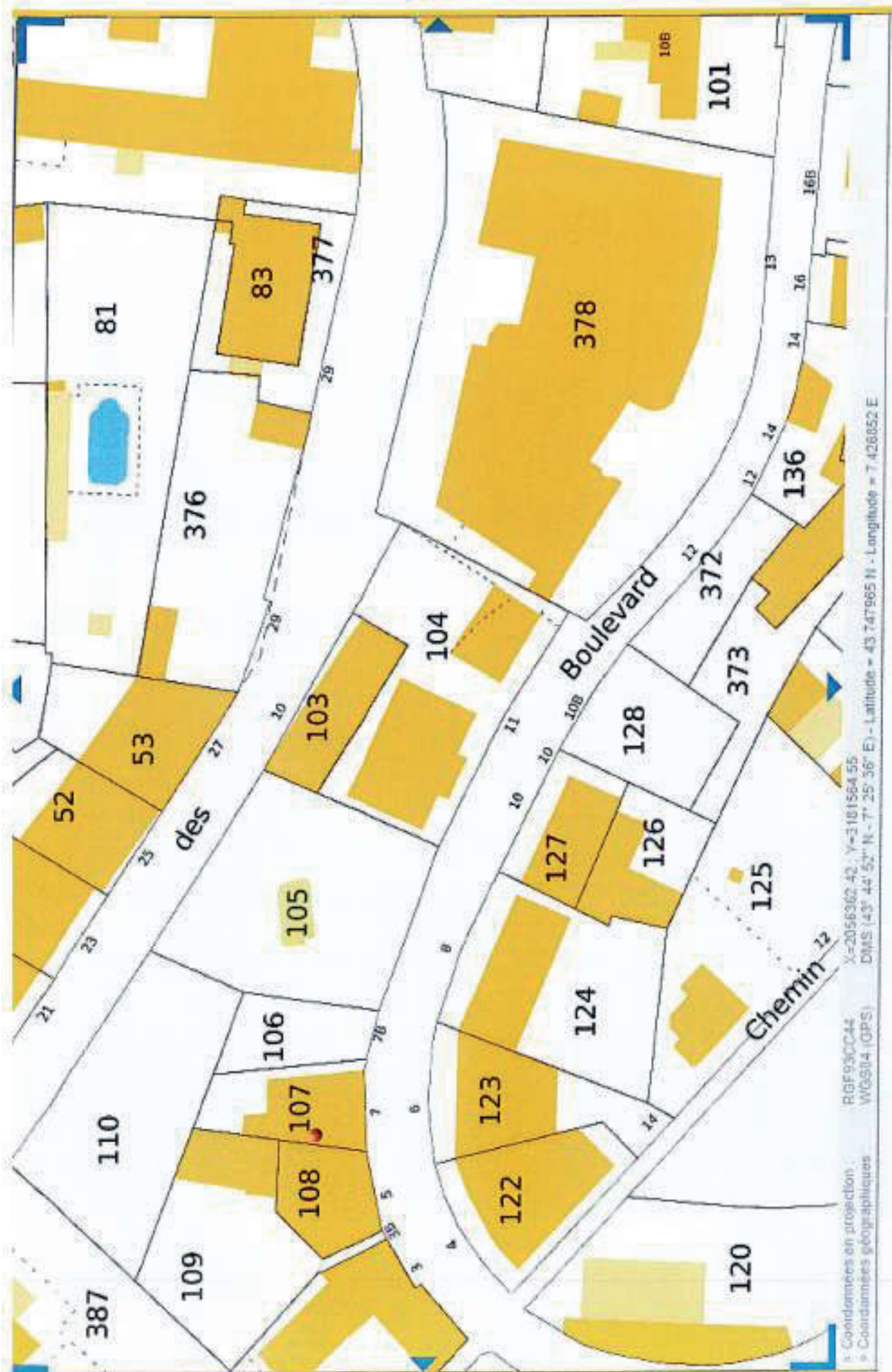




4

5







PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

7 APPROUVE LE : 30 janvier 2008

REMIERE DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE : 29 septembre 2020

MODIFICATIONS	REVISIONS SIMPLIFIEES, DECLARATIONS DE PROJET ET MISES A JOUR
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 ^{ère} mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	2 ^{ème} mise à jour du 7 mai 2015
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2019
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 important mise en compatibilité du PLU pour le projet de rénovation urbaine de l'Îlot Jean Soudou du 10 décembre 2013
Modification n° 6 du 21 mai 2015	Déclaration de projet n°2 lancée le 27 septembre 2019
Modification n° 7 du 10 novembre 2015	Déclaration de projet n°3 approuvée le 20 septembre 2020
révision simplifiée n° 1 du 29 janvier 2019	Déclaration de projet n°4 approuvée le 10 septembre 2021
révision générale lancée le 22 juillet 2020	Déclaration de projet n°5 lancée le 25 mars 2021

ELLE 1/2000

50m 100m

LEGENDE :

--- Limite de zone



Espace boisé classé



Jardins à protéger



Emplacement réservé



Secteurs d'étude
(Article L.123-2a du code de l'urbanisme)



Mixité sociale
(Article L.123-2b du code de l'urbanisme)



Zones rouges du PPR (mouvements de terrain)
approuvé le 15/05/01 et annexé au PLU
"Sensibiliser d'utilité publique"



Zones oranges du PPR (mouvements de terrain)
approuvé le 15/05/01 et annexé au PLU
"Sensibiliser d'utilité publique"



Secteurs de l'île de l'Article L.123-1 10° du code de l'urbanisme dans
lequel il est demandé une part de 50% de logement social



Zone d'implantation obligatoire des constructions



Unités redensifiables des communes



Secteur de préservation et de développement
de la diversité commerciale



6

11
LEGENDE :



Limite de zone



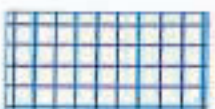
Espace boisé classé



Jardins à protéger



Emplacements réservés



Secteurs à l'étude
(Article L.123-2a du code de l'urbanisme)



Mixité sociale
(Article L.123-2b du code de l'urbanisme)



Zones rouges du PPR mouvements de terrain
approuvé le 15/05/01 et annexé au PLU
"Servitudes d'utilité publique"



Zones bleues du PPR mouvements de terrain
approuvé le 15/05/01 et annexé au PLU
"Servitudes d'utilité publique"



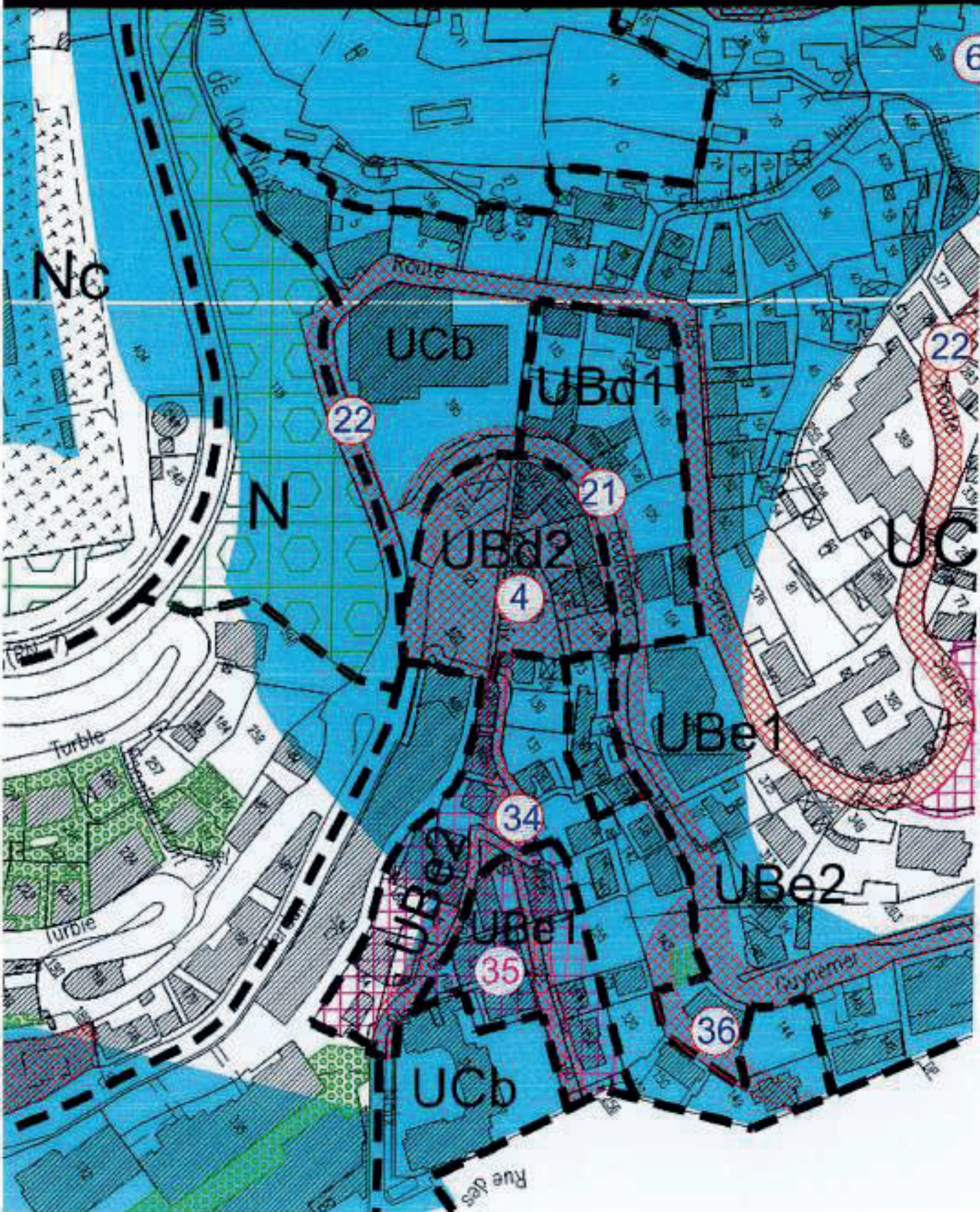
Secteur au titre de l'article L123-1 16° du code de l'urbanisme dans
lequel il est demandé une part de 50% de logement social



Zone d'implantation obligatoire des constructions



Limitation réglementaire des hauteurs



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Extensions denses du centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

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.

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.

La zone UB comprend les secteurs :

- UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les 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 ». Le secteur UBap comprend un sous-secteur UBap1 dévolu à la mise en œuvre du projet d'équipement du Domaine Charlot.
- 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.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2 ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ; - Les carrières ;
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.



Dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1 :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles soumises à conditions particulières indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2.

ARTICLE UB2 -- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

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

Dans le secteur UBap :

- 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 :
 - 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.111-15 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.

REGLEMENT

- 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.

Dans le 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 :

- 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 constructions 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.

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.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sol 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.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

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

Secteur UBap :

Non réglementé.

REGLEMENT

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales :

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

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

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

Toutefois :

- 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

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.

Voies piétonnes :

Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

Toutefois :

- **dans le secteur UBap**, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.
- **dans les secteurs UBb, UBd et UBe** : les constructions devront s'implanter à l'alignement.
- **Dans le secteur UBa1** : en cas de démolition, la construction nouvelle devra soit s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies piétonnes, soit garder la même implantation par rapport aux voies piétonnes.
- **dans le secteur UBc** : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.
- **Dans le secteur UBap1** : non réglementé

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).

Dans le secteur UBap, 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.

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 réglementée dans le secteur UBap1.

Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.

Dans les secteurs UBd et UBe : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

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

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

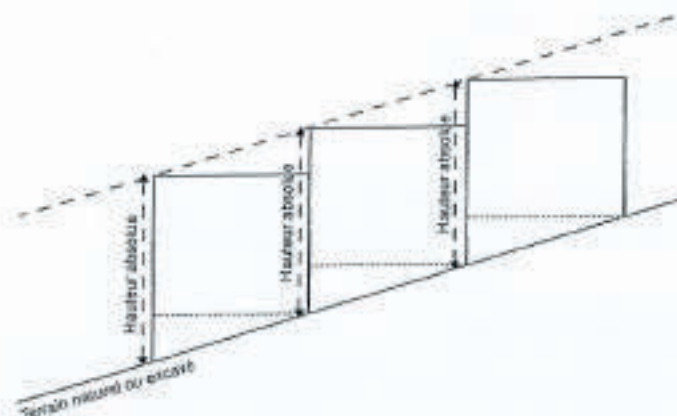
ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

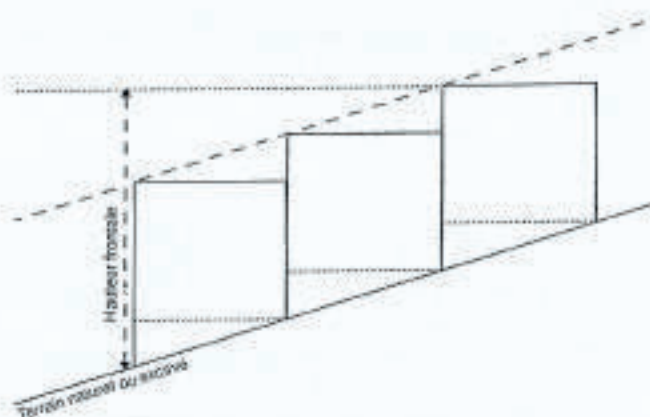
ARTICLE UB10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

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.



La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Les édifices 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.

Règles de hauteur applicables :

Dans le secteur UBa :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1 :

REGLEMENT

La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.

En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.

La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.

Dans le sous-secteur UBap1, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.

Dans le secteur UBb :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UBb1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans le sous-secteur UBc1 :

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.

Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur UBc3 :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.

Dans le sous-secteur UBc5 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.

Dans le sous-secteur UBa1 :

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

La hauteur des édicules ne pourra excéder 3 mètres et devra être intégrée de façon harmonieuse à la toiture afin de garantir les vues depuis les points les plus hauts de la ville. Les édicules devront bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux façades principales en amont et en aval.

Toutefois :

- 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.

REGLEMENT

- Dans le secteur UBa1, 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.
- 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 édifices ascenseur et hall d'entrée).

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

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.

Matériaux :

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

Couleurs :

- Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.
- Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.

Facade et murs extérieurs :

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

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

Département des Alpes-Maritimes - 06



REVISION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4

Plan d'ensemble

Echelle : 1 / 3500e

Délibération du Conseil Municipal :	22.07.2020
Arrêté le :	14.12.2023
Enquête publique :	
Approuvé le :	
Modifications :	Mises à jour :

Légende



Limite de zone

Prescriptions linéaires



Limitation réglementaire des hauteurs

Prescriptions surfaciques



Espaces verts classés (au titre du L.113-1 du CU)



Périmètre de mappage de volume (au titre du L.151-28 du CU)



Éléments de paysage à protéger (au titre du L.151-19 et L.151-23 du CU)



Secteur à plan masse (au titre R151-40 CU)



Polygones d'encloses



Périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global (au titre de l'article L.151-412 du CU)



Emplacements réservés pour voirie et équipement (au titre du L.151-41 du CU)



Emplacements réservés pour infrastructures (au titre du L.151-41 du CU)



Périmètre de mixité sociale (au titre du L.151-15 du CU)



Préservation de la diversité commerciale (au titre du L.151-16 du CU)



Zone d'implantation obligatoire des constructions

Prescriptions ponctuelles



Changement de destination



Élément de patrimoine

Fond de plan cadastral



BSA dur



BSA léger



Parcelles



Contour communal

Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain



Zone bleue



Zone rouge

Atlas des Zones Inondables



Atlas des Zones Inondables

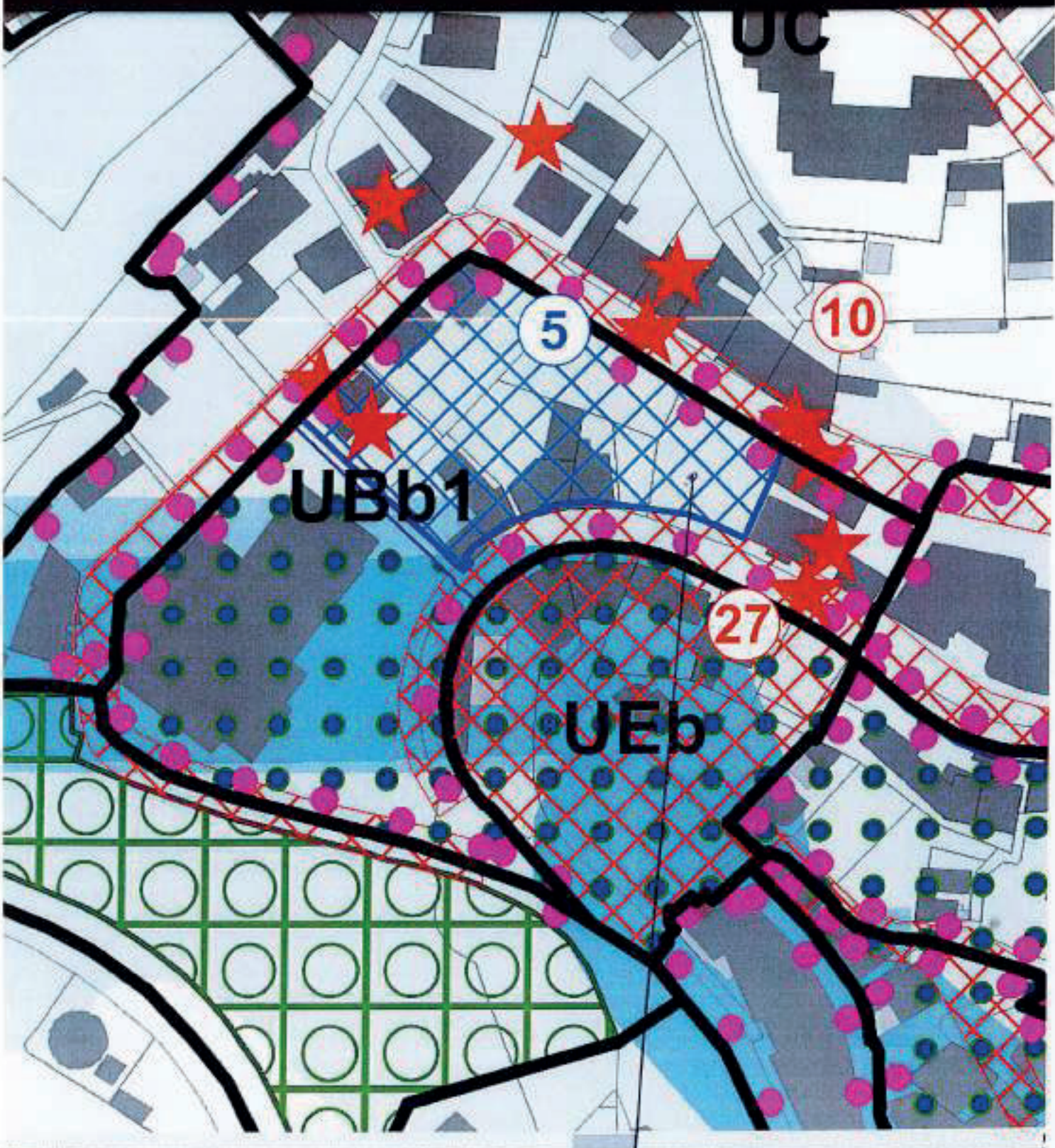


Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles



105

105



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB, péricentre, délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain de mixité fonctionnelle, en continuité du centre historique et des quartiers urbains denses, comprenant plusieurs secteurs :

- UBa : quartiers anciens en continuité du centre historique : quartiers du hypercentre, Moneghetti, Jean Bouin comprenant des sous-secteurs :
 - o UBa1 : Guynemer, Ténac Supérieur.
- UBb : Moneghetti, Impasse des Garages, Bellevue comprenant un sous-secteur :
 - o UBb1 : Les Serres.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Lieux de culte	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités	Industrie		x

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition	x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

ARTICLE UB 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans les secteurs soumis à un risque naturel quel qu'il soit, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du règlement et annexés au dossier de PLU.

Conformément à l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, la zone est concernée par un **périmètre de mixité sociale** tel que défini à l'article 17 des dispositions générales.

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés dans **les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°6 du présent dossier de PLU).

Conformément à l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** est défini sur la zone UBa1 et n'autorise que l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² par construction.

Sont interdites :

Les constructions et activités, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites.

Sont autorisés sous condition :

Dans le secteur UBa1 :

Le long du Boulevard Guynemer, pour les constructions situées en aval du boulevard, l'ordonnement des constructions devra s'établir de la façon suivante, afin de préserver des percées visuelles :

La façade des bâtiments ne pourra excéder une longueur totale de 22 mètres. Entre chaque unité de bâtiment d'une longueur maximum de 22 m, aucune construction ne dépassant le niveau de la chaussée du boulevard Guynemer ne devra être édifiée, sur une longueur sur voie de 6 mètres minimum. Lorsqu'une construction s'implante en limite séparative, pour le calcul de la longueur des façades des bâtiments situés au-dessus du niveau de la voirie, il conviendra de rajouter la longueur de la construction contre laquelle s'implante le bâtiment.



Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global :

Il n'est autorisé que l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 20 m² par construction.

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans tous les secteurs de la zone UB :

- Les entrepôts sous condition :
 - qu'ils soient destinées au stockage de matériels liés aux activités sportives, de loisirs et culturelles,
 - qu'ils soient exclusivement réalisés en sous-terrain,
 - qu'ils ne soient destinées au stockage d'aucune matière pouvant mettre en danger les personnes et les biens.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition :
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - ne portent pas atteinte au caractère du site,
 - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

ARTICLE UB 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Périmètre de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Dans les secteurs repérés au document graphique, il est imposé un pourcentage minimum de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. Les programmes respecteront les dispositions définies à l'article 17 des dispositions générales.

- Servitudes de mixité sociale au titre du L.151-41-4° du Code de l'urbanisme :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis dans la liste des servitudes de mixité sociale pièce n°5b du dossier de PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :

- Toute construction doit être implantée à l'alignement du front bâti existant ou en retrait dans le respect de l'ordonnancement générale des constructions situées le long de la voie existante, à aménager ou à créer.
- Toutefois, 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.

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Le long des cheminements piétons :

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

Secteur UBa :

En cas de démolition, la construction nouvelle devra soit s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies piétonnes, soit garder la même implantation par rapport aux voies piétonnes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement pourront s'implanter en limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.
- Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Secteur UBa1 :

En cas de démolition reconstruction, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures.

Dans les secteurs UBa1 :

- Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative aboutissant aux voies.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Secteur UBb :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :

Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Lorsqu'une étude hydraulique a été réalisée sur les terrains comprenant un cours d'eau, un vallon, un ravin ou un talweg, le recul applicable est celui défini dans cette étude et non celui de 10 mètres défini ci-dessus. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Emprise au sol :

Non réglementé.

Hauteur

1. Dispositions générales

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales

2. Dispositions particulières

Secteur UBa :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres (R+7).

Sous-secteur UBa1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres (R+9).

Secteur UBb :

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres (R+3).

- Le long de l'avenue de Villaine : les constructions situées en contrebas de la voie ne pourront dépasser le niveau de la voie, à l'exception des édicules ascenseurs et hall d'entrée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

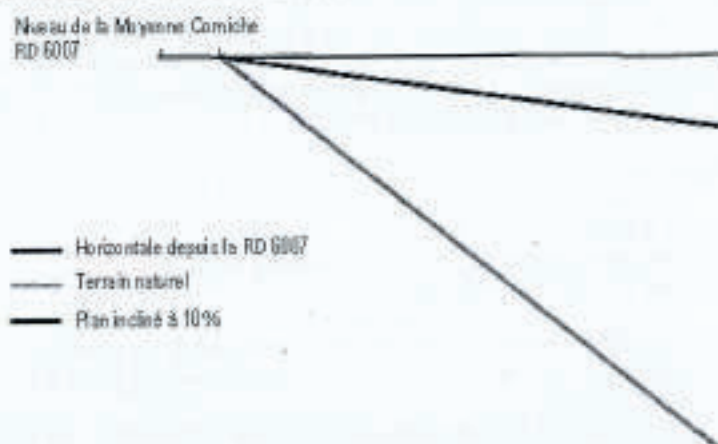
Les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

Sous-secteur UBb1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres (R+5).

Dans les secteurs et sous-secteurs la zone UB, situés en aval de la Corniche (RD 6007), hors secteurs correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n° 3 :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le 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.



Dans le secteur correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n°3 (parcelles 686, 577, 576, 591, 583 à 590 ; 592, 40, 44, 663) :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le niveau de la RD 6007.

Pour l'ensemble de la zone UB :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 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 les cheminements piétons, escaliers, ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Matériaux :

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

- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire.

- Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façade et murs extérieurs :

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

Toute isolation par l'extérieur est interdite.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : 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 édifices 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, édifices ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gainés et conduits :

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

Sols extérieurs :

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

Murs de soutènement :

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

Les panneaux solaires : Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Antennes et coupôles :

Les antennes et coupôles 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.

Clôture :

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 mètres.

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

20 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre.

Des plantations d'essences méditerranéennes doivent être privilégiées.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, il devra être aménagé une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m² par logement créé.

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.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, il sera fait application des dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont définies par l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Pour les véhicules motorisés hors deux roues :

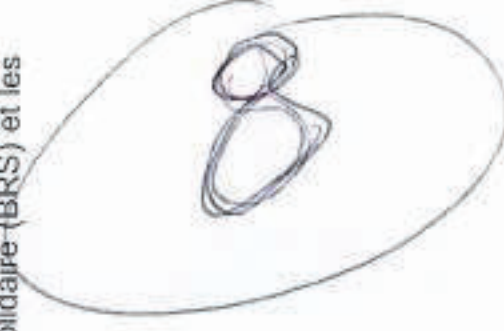
Destinations	Normes de stationnement
Habitation	1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60m² et 2 places de stationnement par logement dont la surface de plancher est supérieure à 60m². 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat. Toutes les places devront être réalisées en sous-terrain.
Commerce et activités de service	Artisanat, service et commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente
	Restauration : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de salle de restaurant
	Hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement pour 2 chambres 1 place de stationnement pour le personnel toutes les 15 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de place de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : - Des besoins créés par l'équipement - De sa fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transport en commun.

Rappel du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF

Selon le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) pour la période 2019-2025, la répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante :

- 50 % de PLUS ;
- 30 % de PLAI ;
- 20 % de PLS.

La loi ELAN permet de prendre en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) et les logements type prêt social location-accession (PSLA).



* PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration / PLS : Prêt Locatif Social

N° D'OPÉRATION	DÉSIGNATION	LOCALISATION RÉF. CADASTRALE	SUPERFICIE EN M²	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
1	Guynemer	Section AC Parcelles n°180 à 186, 188, 347, 348, 78,349,574	8 979,3 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 51 logements sociaux
2	Moneghetti	Section AH Parcelles n°40 à 43, 44 Section AI Parcelles n°38,45,46,47	11 906,1 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (15 %) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 56 logements sociaux
3	Ténao Supérieur	Section AC Parcelles n°662	16 496,75 m²	Commune	70 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (21 %) / PLUS (35 %) / PLS (14 %) 158 logements sociaux à créer et 122 déjà existants
4	Impasse des Garages	Section AH Parcelles n°122 à 126, 421, 426, 427, 096 à 100, 490p en partie et 491	6 460 m²	Commune	30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (9 %) / PLUS (15 %) / PLS (6 %) 36 logements sociaux

En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

I - Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

N° D'OPÉRATION	DÉSIGNATION	LOCALISATION RÉF. CADASTRALE	SUPERFICIE EN M ²	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
5	Les Serres	Section AD Parcelles n°105 à 110, 115, 116 et 387	2 661 m ²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) / 24 logements sociaux
6	Guynemer	Section AC Parcelles n°252 et 254 en totalité Parcelles n°255, 328, 440 en partie	1 796 m ²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) / 19 logements sociaux
7	La Campanette	Section AI Parcelles n°286	1 700 m ²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (15 %) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) / 50 logements sociaux
8	Monégghetti	Section AI Parcelles n°170, 172 à 176	1 470 m ²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) / 36 logements sociaux

En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

I - Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

9	Guynemer	Section AD Parcelles n°144, 146, 149	1 430 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (15%) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 15 logements sociaux
10	Les Serres	Section AC Parcelles 4, 5, 289, 392.	9220 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 32 logements sociaux
11	Centre-ville	Section AD Parcelle 177	1 778 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 15 logements sociaux

II - Secteurs à pourcentage de logements sociaux

Rappel du Code de l'Urbanisme - Article L.151-15

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Secteurs concernés et rappel des dispositions réglementaires

Sur la commune de Beausoleil, un périmètre de mixité sociale est identifié sur le plan de zonage ; il concerne les secteurs UA, UB, UC, UG et UM.

En cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, de démolition/reconstruction, de changements de destination, à destination d'habitat, d'au moins 1 200 m² de surface de plancher, un minimum de 30 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.



ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

En cohérence avec l'interdiction d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) sur le territoire, la réglementation sur ce secteur sera modernisée par rapport au secteur à plan de masse en vigueur sous le PLU de 2008.

La réglementation sera axée sur des objectifs organisationnels (traitement des accès, espaces publics, ...), des objectifs gabaritaires ainsi que des objectifs capacitaires (potentiel constructible proche de l'ancien plan de masse). Dans le cadre du futur règlement, il serait souhaitable que ce secteur urbain soit soumis par les propriétaires fonciers à un concours d'architecture international pour lequel seront développés des principes d'aménagement novateurs d'un point de vue urbain, architectural et environnemental permettant la création d'un quartier de vie locale, véritable trait d'union entre Beausoleil et la Principauté de Monaco.

- Le Vallon de la Noix, situé dans le prolongement du centre-ville, présente quatre séquences d'aménagement :

La partie située entre le boulevard Guynemer et la route des Serres est destinée à faire l'objet d'une urbanisation intervenant en continuité du développement urbain réalisé tout au long du boulevard Guynemer.

La partie amont située en contrebas du boulevard Guynemer est destinée à l'accueil d'équipements collectifs d'intérêt général notamment un parking en ouvrage et un parc public paysager.

La partie Est du vallon est destinée à des équipements publics (notamment EHPAD, EISCP*), parking en sous-terrain, local technique, infrastructures viaires et du logement.

La partie Ouest incluant l'axe du vallon naturel accueillera de nouvelles infrastructures viaires permettant de desservir l'ensemble du quartier et désengorger le centre-ville. Le tissu bâti existant pourra évoluer vers un gabarit plus modéré que les autres parties du vallon, sous réserve du respect des contraintes patrimoniales et environnementales.

En réponse aux objectifs de mixité sociale, le secteur du Vallon de la Noix sera inscrit dans un périmètre de mixité sociale, au même titre que l'ensemble des zones urbaines situées en contrebas de la Moyenne Corniche.

- Le Ténac Supérieur : ce secteur s'inscrit dans les objectifs de mise en valeur de l'entrée Est de la ville. Des opérations de renouvellement urbain sont attendues. Ce secteur accompagnera la politique de l'habitat en faveur de la production des logements SRU.

3. Les secteurs de renouvellement urbain hors des secteurs à enjeux

- En dehors des espaces sensibles et des secteurs à enjeux de développement, le renouvellement urbain pourra se traduire par des opérations de reconstruction de la ville sur la ville, dans le respect de la morphologie urbaine et des gabarits existants.
- Ce renouvellement urbain s'organisera à partir d'une évolution structurée du tissu bâti, permettant l'accueil d'une mixité fonctionnelle et sociale et la réalisation de logements permanents.

Il s'agit notamment du secteur Impasse des Garages, du terrain de la Campanette et du site Jean Bouin.

- Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche

- Les quartiers d'habitat individuel constituent une partie du fond de scène du grand paysage de Beausoleil. Dans la perspective de conserver un équilibre entre développement et protection, les secteurs d'habitat diffus doivent conserver leur caractère à dominante naturelle, en ce sens, leur densification doit être mesurée.

*Équipements d'intérêt collectif et services publics

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

FAVORISER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT, RELEVANT UN TRIPLE DÉFI

- Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux Beausoleillois en offrant une gamme plus diversifiée de logements adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant :
Ces actions s'inscrivent dans les orientations de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat «OPAH» établie à l'échelle de la CARF et approuvée en 2021.
- Participer au développement de la frange littorale, comprenant la Principauté de Monaco, en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2019-2025, définit une production de 720 logements nouveaux à produire dont 360 logements SRU soit, 60 logements SRU par an.

Au titre de ses traductions réglementaires, le PLU aura recours aux outils réglementaires permettant de produire du foncier afin de couvrir les objectifs du PLH, il pourra s'agir, notamment :

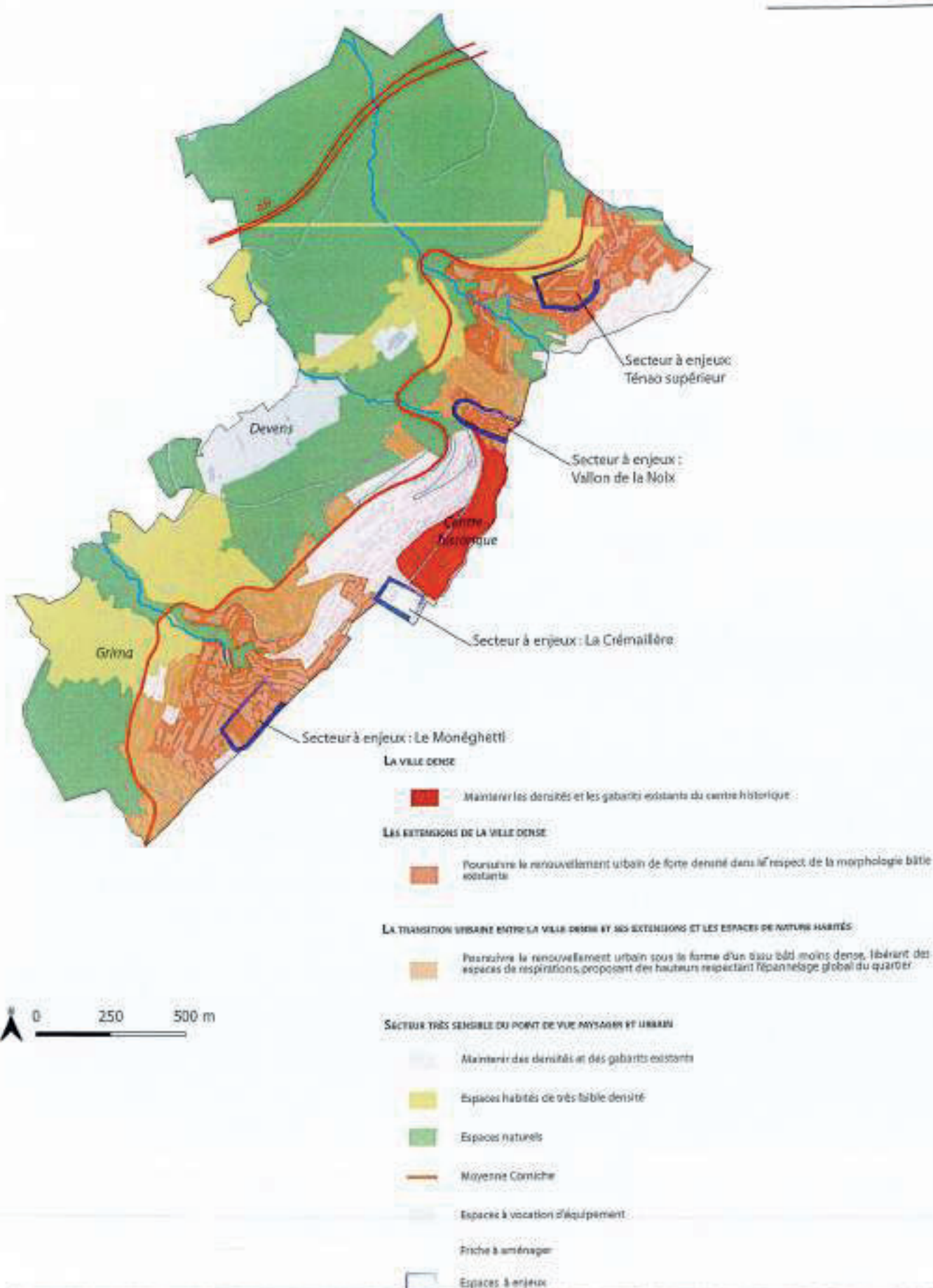
- des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement sociaux, en vertu de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres de mixité sociale, en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la croissance des emplois attendus sur la Principauté de Monaco, pour les 15 ans à venir générera inévitablement une forte pression sur les territoires frontaliers en terme d'organisation et de fonctionnalité urbaine. La commune de Beausoleil est directement concernée par cette problématique.

Les orientations générales en matière de réseaux d'énergie

- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments ;
- Intégrer la haute qualité environnementale ;
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE





Caselle 109
elana - with dome

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

2.2 - Capacités d'accueil du document d'urbanisme en vigueur

Les lois des dernières années touchant au domaine de l'urbanisme (loi SRU de 2000, loi UH de 2003, loi Grenelle, loi ALUR, loi Climat et Résilience...) ont soutenu l'importance de densifier les secteurs urbains existants. La loi ALUR de mars 2014 a pour conséquence la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14) dans les PLU.

Par application des dispositions en vigueur du PLU au foncier disponible au sein des zones urbaines sur le territoire communal, il est possible d'estimer le nombre de logements total pouvant y être réalisés. Ainsi, les capacités de création de logements sont estimées à 1 412 logements (emplacements réservés pour mixité sociale compris).

Cependant, la réserve foncière privée – patrimoine à transmettre aux enfants, stratégie économique, portefeuille d'investissement... – freine la mobilisation des terrains non bâtis. Il est estimé sur la commune une rétention foncière d'environ 1/3, soit un abattement des volumes constructibles à 592 logements.

A ce chiffre s'ajoute les logements issus des emplacements réservés pour mixité sociale non réalisés soit 529 logements dont 147 LLS.

L'analyse des capacités foncières du PLU en vigueur dresse deux principaux constats :

- les réserves foncières dans les zones les plus denses de la commune sont quasi-inexistantes. De ce fait, seules des opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain permettront d'augmenter la capacité d'accueil de ces secteurs.
- la quasi-totalité des capacités foncières se localisent dans les zones de faibles densités où l'habitat individuel domine. Une densification massive de ces secteurs pourrait être problématique. D'une part, ces réserves foncières sont souvent éloignées des équipements et/ou ne sont pas pertinentes d'un point de vue urbain. D'autre part, elles présentent des caractéristiques paysagères et environnementales remarquables. La protection de ces espaces doit être une priorité dans la mesure où les espaces naturels deviennent de plus en plus rare à Beausoleil.

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU, il est important d'envisager une approche nouvelle des formes urbaines et de la densité afin de définir des corps de règles adaptés et remaniés, qui ne va pas à l'encontre des objectifs de préservation du paysage et de l'environnement.

(10)

Foncier non bâti	Dispositions en vigueur du PLU		Estimation des capacités de création de logements
	CES	Hauteur	

Zones d'habitat				
UB	0,58 ha			320 logements
UBa	0,1 ha	100%	24 m	89 logements
UBb	0,43 ha	100%	12 m	183 logements
UBot	0,05 ha	100%	30 m	48 logements
UC	1,11 ha			195 logements
UCa	0,29 ha	60%	12,6 m	57 logements
UCb	0,82 ha	50%	12,6 m	138 logements
UD	11,2 ha			368 logements
UDa	1,4 ha	20%	9 m	64 logements
UDb	9,8 ha	20%	7 m	304 logements

Total des zones	12,8 ha			883 logements
après application d'un coefficient de rétention foncière (1/3)				592 logements
Potential issus des ER MS non réalisés				529 logements dont 147 LLS
TOTAL				1 121 LOGEMENTS dont 147 LLS

NB : Dans les autres zones urbaines à vocation d'habitat, aucun espace foncier n'est disponible.

Document
N° 123 456 789 10

Commune
MAYENNE

Section
AD

Parcelle
105

Parcelle
106

Parcelle
107

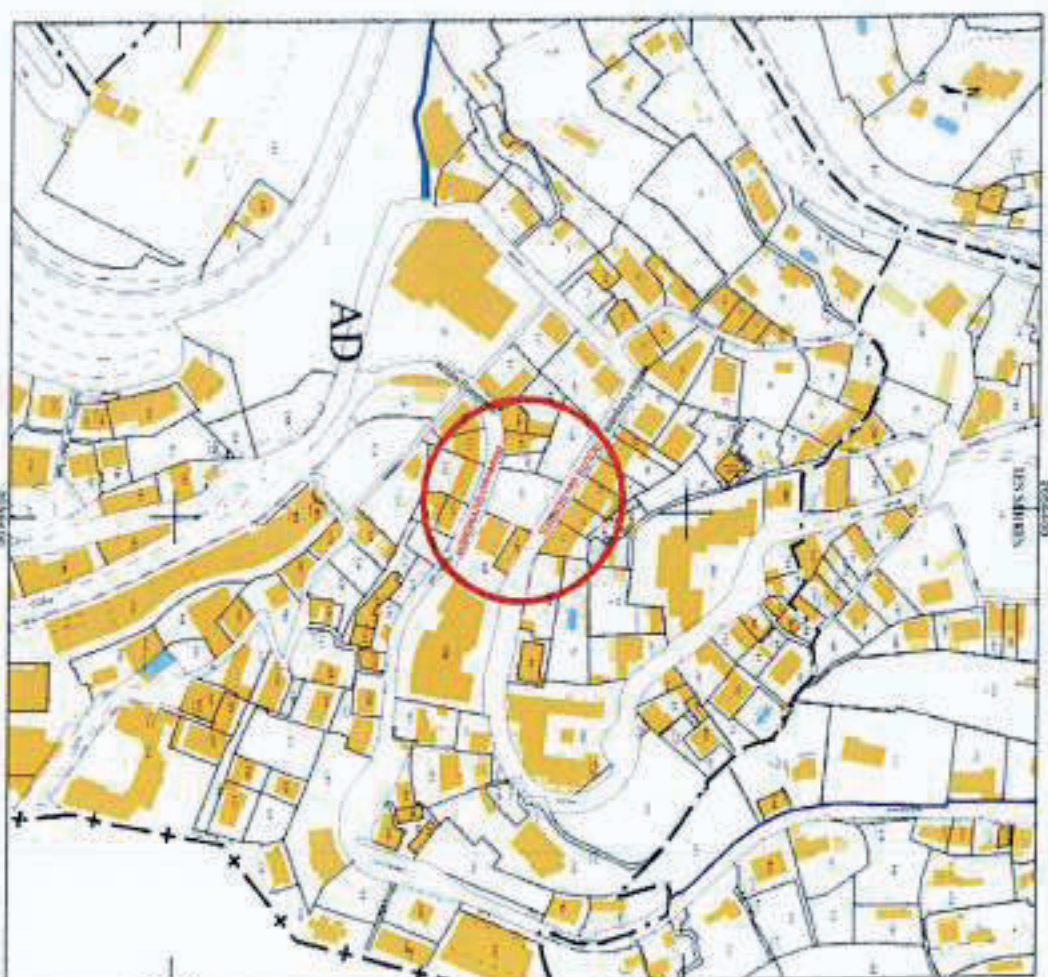
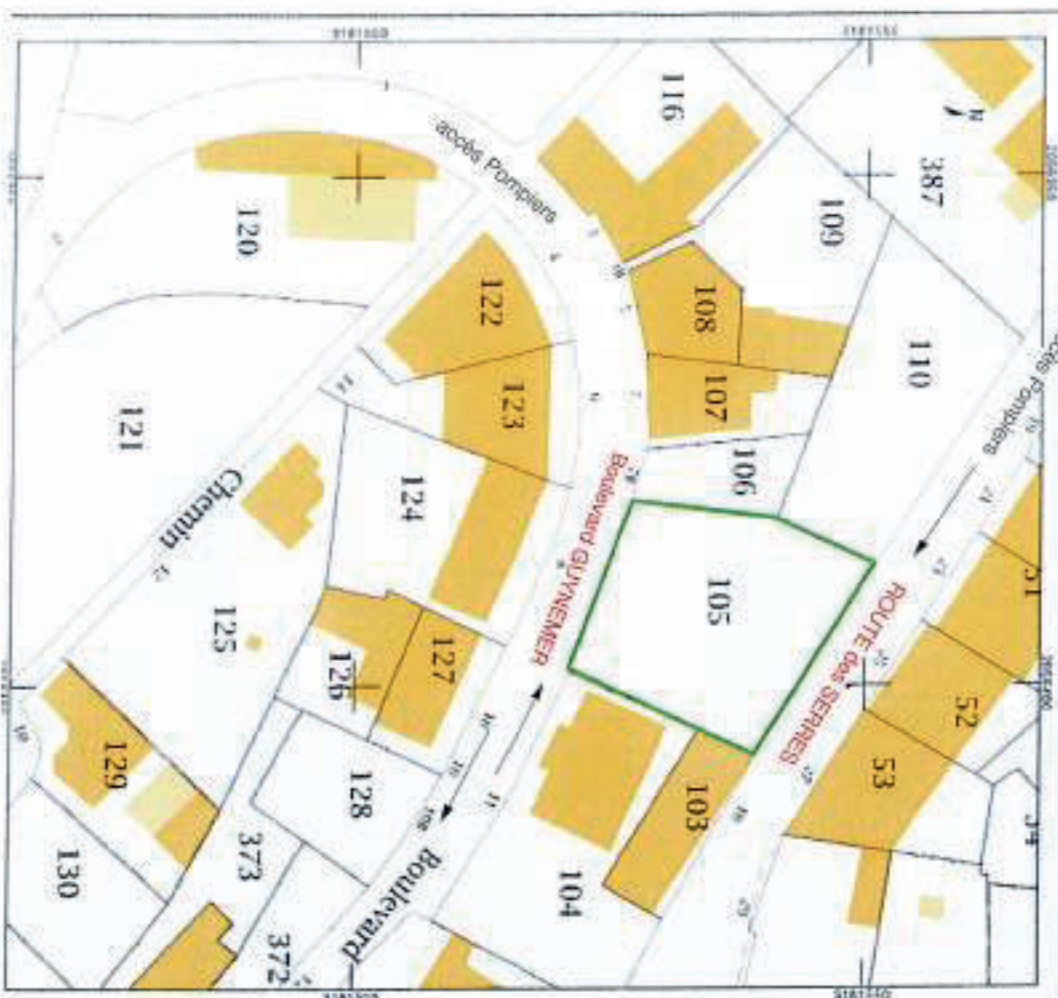
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan cadastre est un document public
qui est mis à disposition de tous les citoyens.
Il est consultable sur le site internet
du cadastre (www.cadastre.fr).
Le plan cadastre est un document public
qui est mis à disposition de tous les citoyens.
Il est consultable sur le site internet
du cadastre (www.cadastre.fr).

Le plan cadastre est un document public
qui est mis à disposition de tous les citoyens.
Il est consultable sur le site internet
du cadastre (www.cadastre.fr).

Le plan cadastre est un document public
qui est mis à disposition de tous les citoyens.
Il est consultable sur le site internet
du cadastre (www.cadastre.fr).



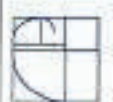
PLAN de SITUATION éch 1/2000

Extrait CADASTRAL éch 1/2000

1/1

4
Demande de PC n° 00601216H0022
Dossier Spécifique
éch 1/2000 et éch 1/20000
24-02-2017

BEAUBOUIL, 8 Boulevard Guymer, AD 105
SARL DUNA FRANCE
PLAN DE SITUATION ET CADASTRE
Travail réalisé par l'Agence d'AD



DIANA FRANCE
PROJET d'IMMEUBLE d'HABITATION
9 boulevard Guynemer, 06 240 Beausoleil



SURFACES
reportées dans la demande de Permis de Construire. MÂJ du 01-12- 2016

PROJET DIANA FRANCE - NIVEAUX	SURFACES de PLANCHER	SURFACES « habitables »	NOMBRES de LOGEMENTS	NOMBRE de PARKINGS
TOITURE Haut des duplex - Logements	73	67	0	0
R + 9 Bas des duplex - Logements	191	151	3	0
R + 8 Logements	230	183	4	0
R + 7 Logements	230	183	4	0
R + 6 Stationnement	28	0	0	6
R + 5 Bureaux	230	197 (bureaux)	0	0
R + 4 Logements sociaux + Caves	202	158	3	0
R + 3 Logements sociaux + Caves	182	140	3	0

DIANA FRANCE
PROJET d' IMMEUBLE d' HABITATION
 9 boulevard Guynemer, 06 240 Beausoleil

PROJET DIANA FRANCE - NIVEAUX	SURFACES de PLANCHER	SURFACES « habitables »	NOMBRES de LOGEMENTS	NOMBRE de PARKINGS
R + 2 Logements sociaux + Caves	179	136	3	0
R + 1 Stationnement + Logement	45	24 (local à définir)	0 (1 local)	9
R - 0 Rez de Chaussée sur Bd Guynemer Commerce + Stationnement	86	51 (commerce)	0	6
R - 1 Stationnement	0	0	0	9
TOTAL Logements Logements sociaux Bureaux	1676 m2	1290 m2	20 (+1 local)	30

Surfaces de plancher à déclarer au Permis de Construire:

SURFACE TOTALE CRÉÉE : 1 676 m2 dont

- 1 395 m2 affectés aux logements
- 230 m2 affectés aux bureaux
- 51 m2 affectés aux commerces

DIANA FRANCE
PROJET d' IMMEUBLE d' HABITATION
9 boulevard Guynemer, 06 240 Beausoleil

Nombre de Logements créés: 20 Logements dont:

- 01 Logement de 4P
- 08 Logements de 3P
- 11 Logements de 2P

Nombre d' Appartements créés affectés au Logement social : 07 Appartements dont:

- 02 Logements de 3P
- 05 Logements de 2P

Nombres de places de stationnement créées : 30 places dont:

- 02 places accessibles aux PMR (soit 7%)

Nombres de places de stationnement 2 Roues créées :

- 10 emplacement (soit + 30% des 30 places véhicules)

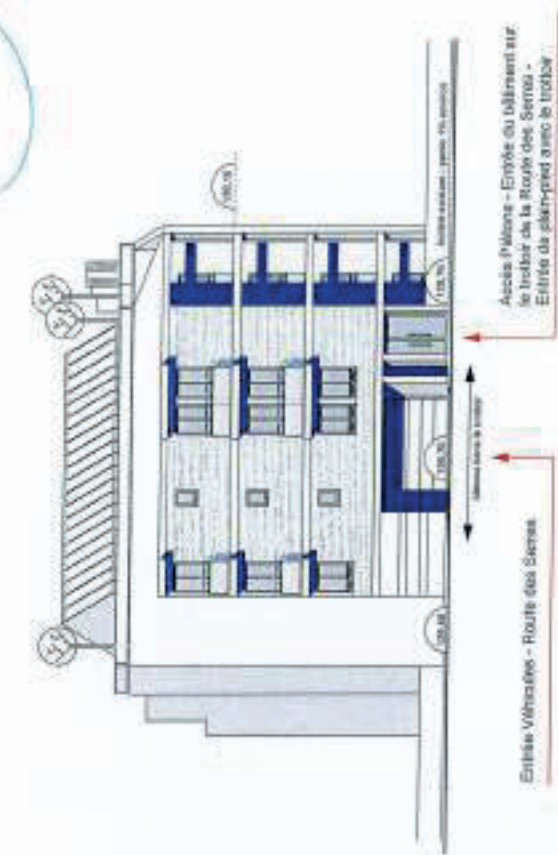
Surfaces totales affectées aux stationnement: 910 m2

Superficie des Caves créées :

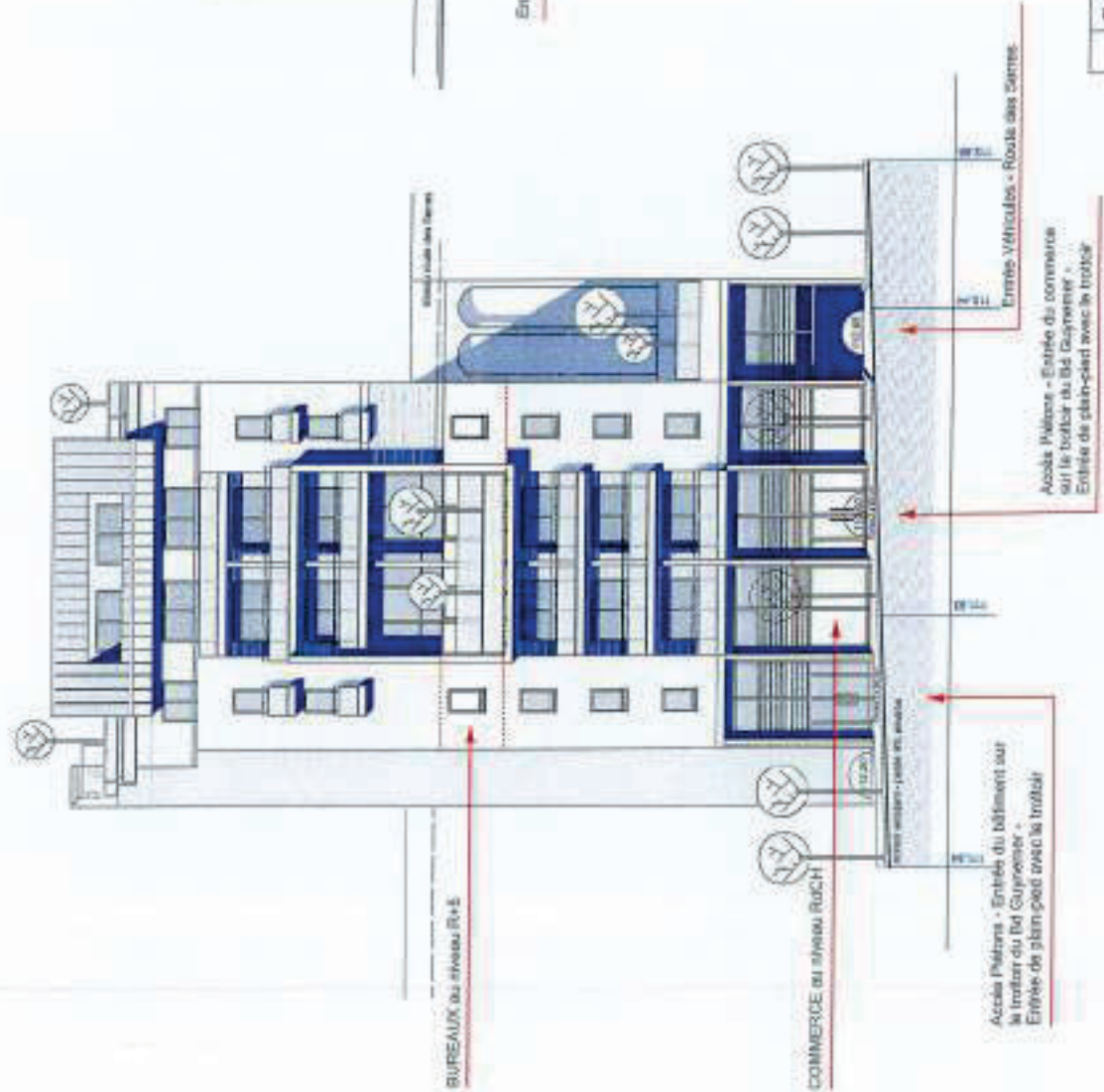
- 45 m2 au R+2
- 47 m2 au R+3
- 27 m2 au R+4

pour un total de 119 m2.

13



FAÇADE NORD
Route des Serres



FAÇADE SUD - boulevard Guynemer

7 Demande de PC n° 00801216H0022

Dossier Spécifique

schémas 10/2007
24 - 02 - 2017

BEAUPONCEL, 9 boulevard Guynemer, AD 116
SARL DUNA FRANCE

FAÇADES SUD et NORD
Francis MARTIN Architecte ddp





BEAUSOLEL, 9 boulevard Guyonier
340 Diana France
PLAN DE MASSE
FRANÇOIS MARTEL Architecte d'art

14

PC 4 Dossier Spécifique

901 171507
24 - 02 - 2017

ROUTE des SERRES

BOULEVARD GUYONIER

LÉGENDE :

- ARBRES à abattre: 02 U
02 Acaïas
- ARBRES à planter: 05 U
05 Oliviers et 2 Mimosa
- ESPACES VERTS:
Terrasses plantées
- LIMITE de Propriété:
- Raccordement réseau EP
dia. 200 mm
- Raccordement réseau ELI
dia. 200 mm
- Raccordements enterrés
depuis les réseaux publics

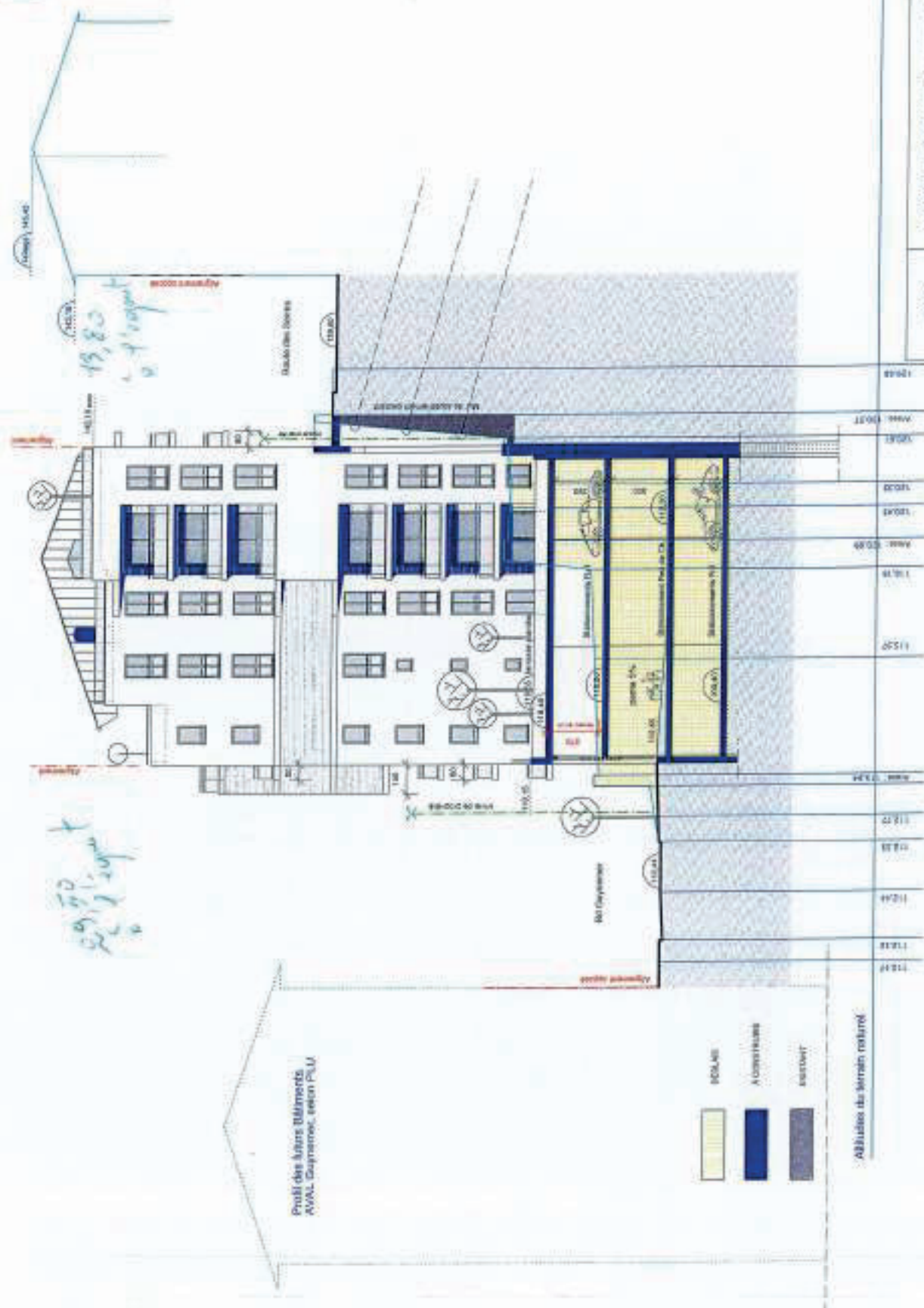


Les 02 U de l'abattre sont destinés à être remplacés par 05 U de planter. Les 02 U de l'abattre sont destinés à être remplacés par 05 U de planter. Les 02 U de l'abattre sont destinés à être remplacés par 05 U de planter.

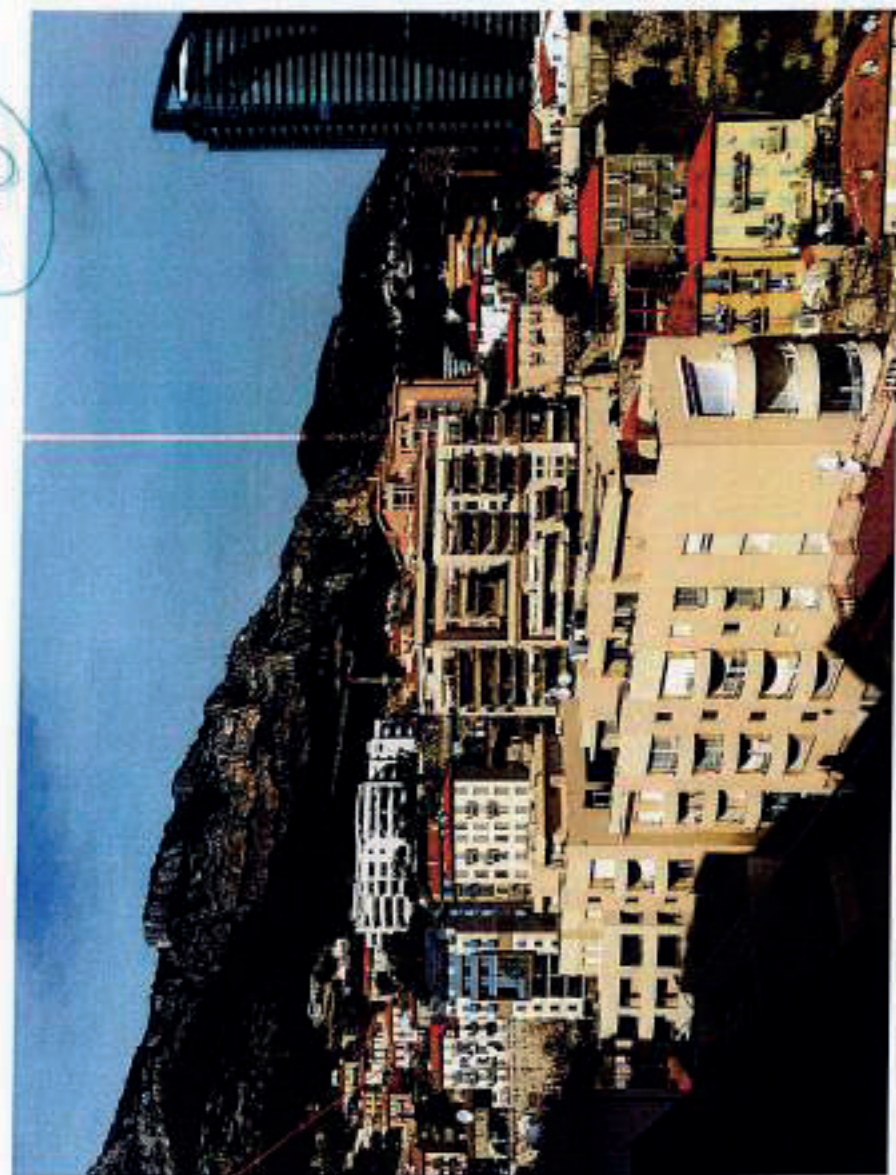
PC

echi 1/2500
24 + 11 = 2016

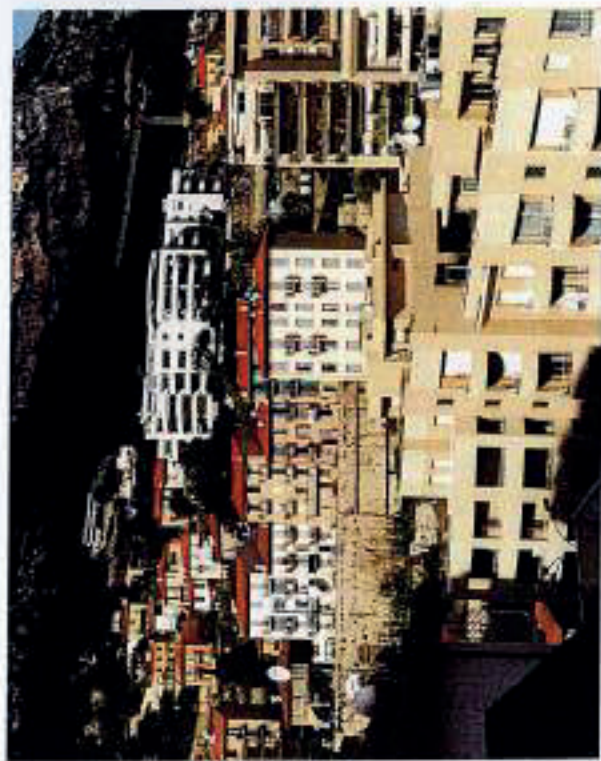
100



PROJET



VUE n° 01
Vue élargie avec Insertion du Projet



VUE n° 01
Vue large élargie

PC
éch. 1/200°
24 - 11 - 2016

BEAUSOLEL, 9 boulevard Guymer
94100 SAINT-DENIS FRANCE

PERSPECTIVE 01 d'INSERTION dans le SITE
FRANCK MARTIN Architecte s.a.s



MAIRIE
de BEAUSOLEIL

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 15 décembre 2016, complétée et modifiée le 9 mars 2017		PC n°00601216H0022	
Par :	SARL DIANA FRANCE représentée par Madame CLAUDI Maria	Surfaces déclarées	
Demeurant :	chez SOGEDOM 4, rue Prato - 06500 MENTON	Plancher créée :	1676 m ²
		Taxable :	1676m ² ; 910m ²
Pour :	Construction d'un immeuble d'habitation comprenant 20 logements dont 7 locatifs sociaux, bureaux et locaux commerciaux, 29 emplacements de stationnement	Destination :	Habitation
		E.R.P.	Types W-M
Terrain sis :	9, Bd. Guynemer 06240 BEAUSOLEIL	Parcelle cadastrée	AD n°105

Reçu en Préfecture le

15 JUIN 2017

Monsieur le Maire de la Ville de Beausoleil,

VU la demande de permis de construire susvisée ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

VU la loi du 2 mai 1930 modifiée, relative à la protection des monuments naturels et des sites, codifiée sous les articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement ;

VU le plan de prévention des risques applicable sur le territoire de la Commune de Beausoleil, approuvé le 15 mai 2001 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 8 mars 2008, première modification le 3 décembre 2008, exécutoire le 19 janvier 2009, deuxième modification approuvée le 12 juillet 2010, exécutoire le 20 août 2010, troisième modification approuvée le 29 novembre 2011, exécutoire le 9 janvier 2012, quatrième modification approuvée le 24 avril 2012, exécutoire le 4 juin 2012, cinquième modification approuvée le 9 juillet 2012, exécutoire le 17 août 2012, sixième modification approuvée le 21 mai 2015, exécutoire le 11 juillet 2015, septième modification du 10 novembre 2015, exécutoire le 16 décembre 2015, première mise à jour le 15 octobre 2010, première révision simplifiée du 14 décembre 2010, exécutoire le 21 janvier 2011, deuxième révision simplifiée du 29 mars 2011, exécutoire le 8 mai 2011 ;

VU les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé, zone UB, secteur UBd1 ;

VU les dispositions de l'article UB2 : *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES* : [...] Dans le secteur UBd : Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.

CONSIDERANT QUE le niveau situé en rez-de-chaussée de la route des Serres est intégralement dédié au stationnement de véhicules ;

CONSIDERANT QUE le projet tel que présenté contrevient de ce fait aux dispositions de l'article UB2 en ce qu'il n'opère pas l'affectation du niveau rez-de-chaussée de la route des Serres à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal ;

VU l'avis émis en date du 5 avril 2017 par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France au titre de la loi du 31 décembre 1913 et de la loi du 2 mai 1930 ;

VU l'avis émis en date du 13 avril 2017 par la Commission communale d'accessibilité aux personnes handicapées ;

VU le courrier d'ENEDIS en date du 18 avril 2017 ;

VU le courriel du gestionnaire du domaine public routier des A.M en date du 6 avril 2017 ;

VU le courrier de ORFEO-VEOLIA en date du 6 avril 2017 ;

VU les avis émis en date du 13 avril 2017, par le Service Départemental d'Incendie et Secours de A.M. ;

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de Beausoleil en date du 16 avril 2014, exécutoire le 18 avril 2014, portant délégation de fonction à Monsieur Michel LEFEVRE, Conseiller municipal, délégué à l'urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire n°00601216H0022 est refusé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée compte tenu du défaut de conformité à l'article UB2 du PLU.



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

18



MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION

Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes

Dossier suivi par : Etienne MARKT

Objet : demande de permis de construire

MAIRIE DE BEAUSOLEIL
BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
06240 BEAUSOLEIL

A Nice, le 05/04/2017

numéro : pc01216H0022

adresse du projet : 90 Bd Guynemer 06240 BEAUSOLEIL

nature du projet : Construction bureaux

déposé en mairie le : 15/12/2016

reçu au service le : 23/03/2017

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Site inscrit - Hôtel Riviera Palace (ancien) - Oppidum du Mont des
Mules - Site inscrit du Littoral de Nice à Menton

demandeur :

SARL DIANA FRANCE
4 RUE PRATO
06500 MENTON

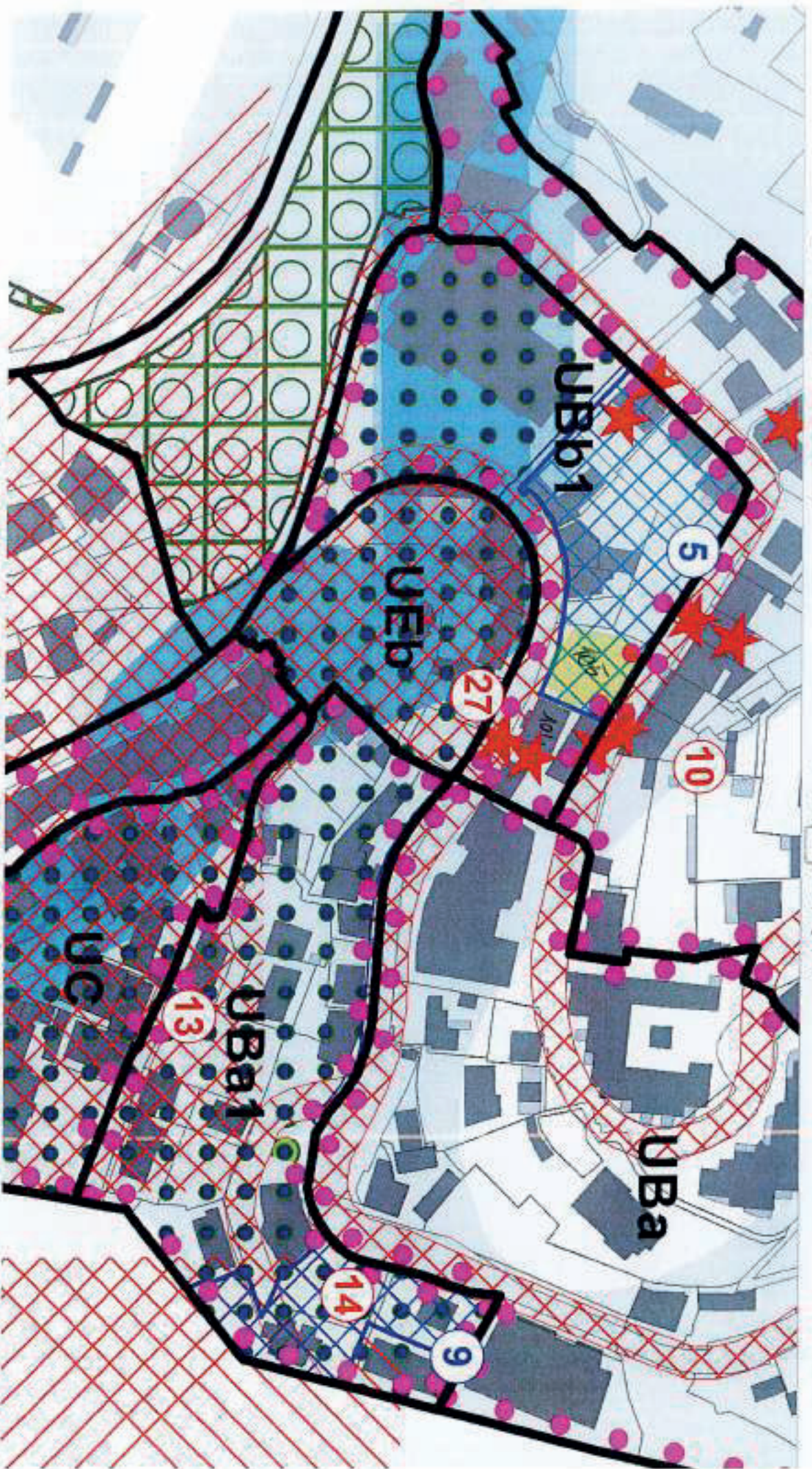
Ce projet est situé dans le site inscrit désigné ci-dessus. Les articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et R.425-30 du code de l'urbanisme sont donc applicables.

Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable.

Sans incidence compte-tenu du contexte.

L'architecte des Bâtiments de France

Etienne MARKT





COMMUNE DE BEAUSOLEIL
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Le long des cheminements piétons :

Les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

Secteur UBa :

En cas de démolition, la construction nouvelle devra soit s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies piétonnes, soit garder la même implantation par rapport aux voies piétonnes.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement pourront s'implanter en limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.
- Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Secteur UBa1 :

En cas de démolition reconstruction, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures.

Dans les secteurs UBa1 :

- Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative aboutissant aux voies.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

Secteur UBb :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

• Implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins, talwegs :

Toute construction ou installation nouvelle y compris les piscines doit se tenir à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, des vallons, des ravins, talwegs.

Lorsqu'une étude hydraulique a été réalisée sur les terrains comprenant un cours d'eau, un vallon, un ravin ou un talweg, le recul applicable est celui défini dans cette étude et non celui de 10 mètres défini ci-dessus. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

• Emprise au sol :

Non réglementé.

• Hauteur

1. Dispositions générales

Elles figurent à l'article 14 des dispositions générales

2. Dispositions particulières

Secteur UBa :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres (R+7).

- Sous-secteur UBa1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres (R+9).

Secteur UBb :

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres (R+3).

- Le long de l'avenue de Villaine : les constructions situées en contrebas de la voie ne pourront dépasser le niveau de la voie, à l'exception des édicules ascenseurs et hall d'entrée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

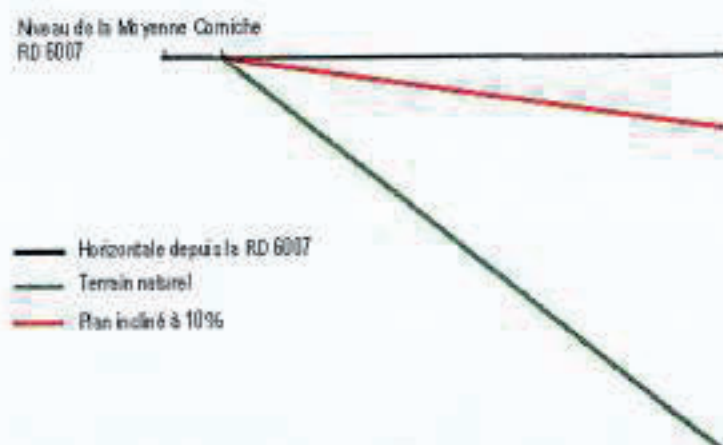
Les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

Sous-secteur UBb1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres (R+5).

Dans les secteurs et sous-secteurs la zone UB, situés en aval de la Corniche (RD 6007), hors secteurs correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n° 3 :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le 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.



Dans le secteur correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n°3 (parcelles 686, 577, 576, 591, 583 à 590 ; 592, 40, 44, 663) :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le niveau de la RD 6007.

Pour l'ensemble de la zone UB :

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 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 les cheminements piétons, escaliers, ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAIN, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

21

DIAGNOSTIC



Commune de BEAUSOLEIL



5 rue de la Préfecture
06 300 NICE



TINEETUDE Ingénierie
Généraliste et spécialisé

Février 2022

1 - BESOINS COMMUNAUX

1.1 - Aménagement de l'espace

Au regard de l'occupation actuelle des sols et de la structure de l'urbanisation, les besoins – outre la protection du patrimoine naturel, agricole et forestier – sont de maîtriser les surfaces urbanisables et de structurer le développement de l'urbanisation afin de préserver la trame verte de la commune.

La maîtrise et la structuration du développement de l'urbanisation sur le territoire communal nécessitent de saisir le potentiel foncier constructible dans les zones déjà urbanisées.

Il s'avère très faible et les besoins identifiés notamment en matière de production de logements locatifs sociaux obligent la commune à réfléchir à un nouveau mode de développement.

Les restructurations et extensions urbaines permettront d'accueillir la population nouvelle.

Ainsi, les capacités d'accueil doivent correspondre aux perspectives de croissance de la population en tenant compte du phénomène de rétention foncière.

L'enjeu est de préserver au maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en permettant un développement harmonieux inscrit dans le long terme.

Enjeux à retenir :

- > Proposer un projet urbain cohérent avec les besoins identifiés pour 2035.
- > Réfléchir à un levier d'actions pour lier qualité de vie et limitation d'une expansion urbaine.

1.2 - Equilibre social de l'habitat

Beausoleil comptabilise au 1^{er} janvier 2020, 685 logements sociaux soit 10,84 % du parc de résidence principale.

Il manque 605 logements locatifs sociaux pour atteindre l'objectif des 25 % de la loi SRU.

L'offre est donc très faible et les demandes en logements aidés restent insatiables.

La commune attire des jeunes actifs, de par son cadre de vie et sa proximité avec le bassin d'emploi monégasque.

La Municipalité devra engager plusieurs programmes de logements sociaux afin de proposer à la population de nouveaux logements adaptés.

Beausoleil devra également résoudre la question du logement des actifs monégasques au regard notamment de la saturation des infrastructures de transport aux heures de pointe engendrées par ces migrations pendulaires.

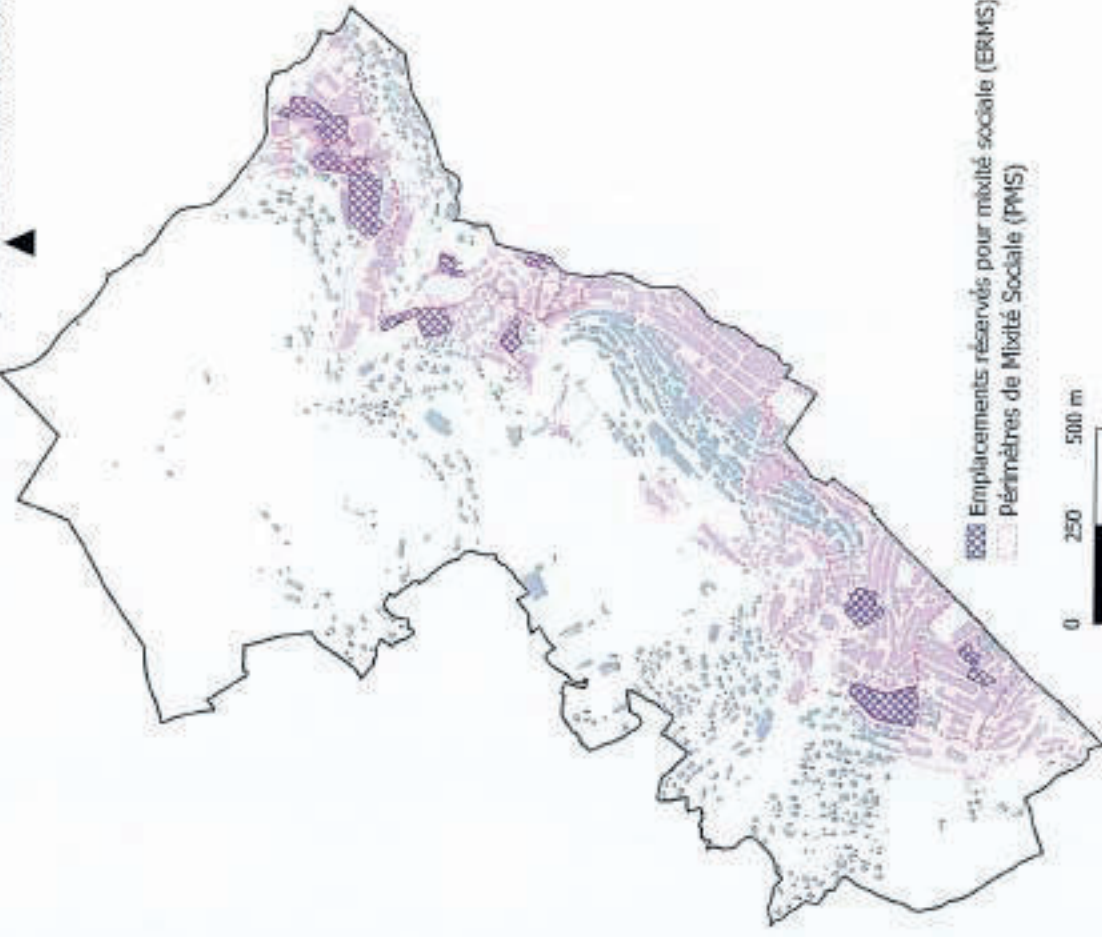
Concernant la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, l'OPAH qui est menée par la CARF et qui couvre toutes les communes de l'EPCI permettra sur la commune de Beausoleil d'améliorer les conditions de vie au sein du parc ancien et notamment du parc privé, la réhabilitation du parc indigne à l'habitation et in fine le développement d'une offre locative abordable.

Enjeux à retenir :

- > Poursuivre le développement de la mixité sociale et rééquilibrer l'offre.
- > Créer une offre de logement adaptée aux actifs monégasques.

22

Localisation des servitudes de mixité sociale et des périmètres de mixité sociale



Délimitation et instauration de 10 emplacements réservés pour répondre aux enjeux de mixité sociale :
→ potentiel de 477 logements sociaux.

Délimitation d'un périmètre de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux :
→ potentiel de 45 logements sociaux.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU ANTÉRIEUR			
10 ERMIS	3,90 ha		456 LLS
PMS	0		0
Total	3,90 ha		456 LLS

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU RÉVISÉ			
10 ERMIS	4,04 ha		477 logements sociaux
PMS	59,50 ha*		45 logements sociaux **
Total	63,45 ha		522 logements sociaux

* Surface totale PMS sur l'ensemble des zones dédiées. La superficie résiduelle correspondant aux terrains supportant les LLS potentiellement réalisables représente un peu plus d'1 hectare (sans application de la rétention foncière).

** Avec application rétention foncière 1/3.