AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

VILLE DE BEAUSOLEIL

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Réf. : A 8 e

Rapporteur : Monsieur Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal.

Objet : Approbation de la septième modification du plan local d'urbanisme ayant pour objet la levée du secteur à étude n° 4 du Vallon de la Noix aboutissant à la modification du zonage et du règlement en vigueur dans ce quartier.

Le plan local d'urbanisme communal a été approuvé par délibération en date du 30 janvier 2008. Il s'applique donc depuis plus de sept ans. Il doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

Dans le cadre de la deuxième modification du PLU approuvée le 12 juillet 2010 et devenue exécutoire le 20 août 2010, un secteur à étude n° 4 a été instauré sur l'ensemble du quartier du Vallon de la Noix afin de lancer une étude ayant pour objectif de présenter un projet d'aménagement global et de renouvellement urbain de qualité. Cette étude ayant été réalisée, la Commune souhaite désormais mettre en application les objectifs définis dans le cadre de l'étude au travers d'une modification de son plan local d'urbanisme.

Au terme de l'étude, il s'est avéré que le quartier du Vallon de la Noix constitue un secteur continu et dense du péricentre ne présentant pas de forte valeur patrimoniale et nécessitant une revalorisation accompagnée d'une densification. Il a été également démontré qu'un désenclavement du quartier pour le relier directement au boulevard Guynemer est indispensable. Une voie pour automobiles d'une largeur de six mètres doit donc être créée en lieu et place de l'actuel chemin de la Noix et du chemin des Orchidées prolongé. Cette voie aboutira à un parking public d'au moins 500 places desservi par une rampe hélicoïdale reliée au boulevard Guynemer qui sera élargi sur une plateforme de 11,50 mètres. Des commerces et des équipements publics doivent être implantés le long du boulevard Guynemer. Une servitude de mixité sociale en fond de vallon sur une emprise de 5 283 m^2 permettra de réserver 30 % de la surface de plancher créée à des logements locatifs sociaux.

La modification consiste à lever le secteur à étude n° 4 pour reclasser les terrains concernés dans plusieurs nouveaux secteurs en adéquation avec les objectifs définis dans le cadre de l'étude. Ainsi, quatre nouveaux sous-secteurs ont été délimités :

- Le secteur UBd1 comprenant le quartier des Serres avec une hauteur absolue limitée à 30 mètres et à 14 mètres au-dessus de la route des Serres ;

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-8_3_DE
Reçu le 16/11/2015

Le secteur UBe2 ayant vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer et comprenant le début du vallon de la Noix avec un parking public enterré d'au moins 500 places et une hauteur absolue des constructions limitée à 45 mètres et à 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer ;

- Le secteur UBe1 comprenant le fond de vallon en frontière avec la Principauté de Monaco ainsi que le flanc nord du vallon situé dans la perspective de la résidence dénommée « Le Bella Vista », avec une hauteur absolue limitée à 30 mètres et à 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer ;

- Le secteur UBe2 comprenant les deux flancs du vallon avec une hauteur absolue limitée à 45 mètres et à 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.

Par courriers en date du 21 mai 2015 et conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de septième modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées, et au Président du Syndicat Mixte chargé de l'élaboration de la gestion du schéma de cohérence territoriale ainsi qu'aux établissements et organismes mentionnés à l'article L.121-4 du même code.

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

- la Chambre d'Agriculture, qui, par courrier en date du 28 mai 2015, émet un avis favorable ;

- le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, qui, par avis en date du 23 juin 2015, ne s'oppose pas au projet ;

- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte-d'Azur, qui, par courrier en date du 17 juin 2015, émet un avis favorable au projet ;

- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes, qui, par courrier en date du 16 juin 2015, émet un avis favorable au projet.

- le Gouvernement Princier de la Principauté de Monaco, qui, par courrier en date du 18 juin 2015, émet un avis favorable au projet en proposant une réunion de travail sur les voiries de désenclavement.

L'enquête publique portant sur le projet de septième modification du PLU s'est déroulée du mardi 7 juillet 2015 au lundi 10 août 2015. A ce titre, Monsieur Claude LEMAITRE a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par une décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 26 mai 2015.

Le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées en date du 26 août 2015. Suite à une demande du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 9 septembre 2015, il a complété ses conclusions motivées en date du 15 septembre 2015. Il a conclu à un avis favorable avec réserve concernant la mise en œuvre du projet d'aménagement proposé.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et plus particulièrement les articles L.123-13-1 et R.123-19 ;
VU le Code de l'Environnement et plus particulièrement les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

AR PREFECTURE
006-210600128-2015[illegible]
Reçu le 16/11/2015

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008 approuvant le PLU de la commune ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 3 décembre 2008 approuvant la première modification du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2010 approuvant la deuxième modification du PLU ;

VU l'arrêté municipal en date du 15 octobre 2010 portant première mise à jour du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2010 approuvant la première révision simplifiée du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2011 approuvant la deuxième révision simplifiée du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2011 approuvant la troisième modification du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 avril 2012 approuvant la quatrième modification du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2012 approuvant la cinquième modification du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2015 approuvant la sixième modification du PLU ;

VU le projet de septième modification du PLU ayant pour objet la levée du secteur à étude n° 4 du Vallon de la Noix aboutissant à la modification du zonage et du règlement en vigueur dans ce quartier ;

VU la notification en date du 21 mai 2015 dudit projet aux personnes publiques associées, au Président du syndicat mixte chargé de l'élaboration et de la gestion du schéma de cohérence territoriale ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du même code ;

VU les avis de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte-d'Azur, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes, du Gouvernement Princier de la Principauté de Monaco et du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ;

VU la décision du Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 26 mai 2015 désignant Monsieur Claude LEMAITRE en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Gérard MAUREL en qualité de commissaire-enquêteur suppléant ;

VU l'arrêté n° SUF/BM/04/15 en date du 8 juin 2015 lançant l'enquête publique sur le projet de septième modification du PLU ;

VU le déroulement de l'enquête publique sur une durée de 35 jours, soit du 7 juillet 2015 au 10 août 2015 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;

VU le registre d'enquête publique clôturé et remis au commissaire-enquêteur en date du 10 août 2015 contenant dix observations consignées, 7 courriers adressés au commissaire-enquêteur et 3 mails annexés à ce registre ;

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 25 août 2015 ;

VU l'additif aux conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 15 septembre 2015 ;

VU la mise à disposition du public de ce rapport et de ces conclusions au service urbanisme depuis le 27 août 2015 ;

CONSIDERANT QUE les observations des administrés inscrites et annexées au registre ne démontrent pas que le projet de septième modification du PLU porte atteinte à l'intérêt général ;

CONSIDERANT QUE le projet de septième modification du PLU est strictement conforme aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-8_1-DE
Reçu le 16/11/2015

CONSIDERANT QUE pour la bonne information des administrés, le commissaire-enquêteur a suggéré de rajouter la mention de la largeur de l'emplacement réservé n° 34 destiné au prolongement du chemin de la Noix ; qu'il convient donc de modifier le tableau des emplacements réservés en ce sens suite à l'enquête publique et d'indiquer que cette voie de désenclavement sera d'une largeur de six mètres ;

CONSIDERANT QU'un dire a été déposé par Maître SZEPETOWSKI, conseil de la SCI IATM, en date du 7 juillet 2015, jour de l'ouverture de l'enquête publique ; qu'il a été complété en date du 28 juillet 2015 par des précisions et un plan ;

CONSIDERANT QUE la SCI IATM, propriétaire de la parcelle AD n° 143 sise au 20 boulevard Guynemer, conteste par ce dire le classement en jardin à protéger et en élément architectural à préserver de sa propriété ;

CONSIDERANT QUE pour contester ce classement, la SCI IATM invoque, dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier dénommé « l'Annonciade II », un projet de voie de désenclavement qui partirait du boulevard d'Italie situé sur le territoire de la Principauté de Monaco, en passant par le Collège Charles III, toujours situé sur le territoire monégasque, pour aboutir au boulevard Guynemer situé sur le territoire communal ;

CONSIDERANT QUE dans son avis sur le projet de septième modification du PLU en date du 18 juin 2015, le Gouvernement Princier de la Principauté de Monaco fait part à la Commune de son intérêt pour la création d'une boucle de circulation entre la Principauté et Beausoleil et propose de programmer des réunions de travail sur ce sujet dès l'approbation de la modification par le Conseil Municipal ;

CONSIDERANT QUE le projet de voie proposé par la SCI IATM ne s'oppose pas au projet de l'emplacement réservé n° 34 destiné au prolongement du chemin de la Noix et peut s'avérer indispensable pour compléter le désenclavement du quartier ;

CONSIDERANT QUE les réunions de travail entre les services techniques de la Principauté et les services techniques communaux ne se tiendront qu'après l'approbation de la modification du PLU et qu'il est donc nécessaire de réserver les deux tracés de voie possibles, sachant que pour l'instant les services de la Principauté ne sont pas en mesure de déterminer la faisabilité technique du projet de voie prévu par la SCI IATM ;

CONSIDERANT QUE la qualité architecturale du bâti situé sur la parcelle AD n° 143, qui n'est pas attestée par le service territorial de l'Architecture et du Patrimoine, ne nécessite pas que le bâtiment fasse l'objet d'une protection spéciale au titre d'un élément remarquable à préserver ;

CONSIDERANT QU'il convient toutefois de conserver la trame « jardin à protéger » autour de la voie projetée afin de préserver les percées visuelles ainsi que les espaces végétalisés ;

CONSIDERANT QUE l'intérêt général de la circulation publique commande que le zonage de la parcelle AD n° 143 soit modifié par le retrait de la protection du bâti ainsi que de la trame « jardin à protéger » sur le tracé du nouvel emplacement réservé n° 36 destiné à la création d'une voie publique, sans qu'il soit porté atteinte à la préservation de l'environnement en raison de l'inconstructibilité de la parcelle ;

CONSIDERANT QUE dans ses conclusions motivées, le commissaire-enquêteur ne s'oppose pas au projet d'aménagement proposé mais met en cause sa mise en œuvre ;

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

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

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110_3_DE
Reçu le 16/11/2015

Monsieur le Maire sollicite de l'Assemblée Délibérante l'autorisation d'approuver le projet de septième modification du plan local d'urbanisme communal et de le modifier suite à l'enquête publique comme les dispositions de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme l'autorisent.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

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

b) **DECIDE** d'ajouter la mention de la largeur de l'emplacement réservé n° 34 destiné au prolongement du chemin de la Noix dans le tableau des emplacements réservés ;

c) **DECIDE** d'approuver le retrait de la protection du bâti de la parcelle cadastrée AD n° 143 suite à l'enquête publique ;

d) **DECIDE**, suite à l'enquête publique, d'approuver la création de l'emplacement réservé n° 36 destiné à la réalisation d'une voie reliant l'avenue de l'Annonciade au boulevard Guynemer en lieu et place de la trame « jardin à protéger » sur le tracé de cette voie, sachant que le reste de la parcelle continuera à être soumise à la trame « jardin à protéger » ;

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

f) **DIT QUE** la présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet au titre du contrôle de légalité et après accomplissement de la dernière mesure de publicité visée à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme ;

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

28 Voix Pour : Groupe de la Majorité,
4 Abstentions : Groupe de l'Opposition Liste Beausoleil Bleu Marine,
1 Voix Contre : Monsieur Lucien PRIETO.

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

Le Maire,

Gérard SPINELLI

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/11/15
ENQUETE PUBLIQUE : du 07/07/15 au 10/08/15	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 10/11/15	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 arrêté du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

SOMMAIRE

A- PREAMBULE 3
B- ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU 4
C- OBJET DE LA MODIFICATION 5
D- PROCEDURE 5
E- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU 6
F- COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 6
G- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU 7
H- CONCLUSION 7

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

A- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil a été approuvé par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2008. Il s'applique donc depuis sept ans. Il ne s'agit pas d'un document figé. Cinq modifications et deux révisions simplifiées ont déjà été soumises aux habitants de Beausoleil puis approuvées par délibération du conseil municipal. Une sixième modification, dont l'enquête publique s'est déroulée du 3 novembre au 3 décembre 2014, est en cours d'approbation. Le PLU doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

Dans le cadre de la modification n°2 approuvée le 12 juillet 2010 et devenue exécutoire le 20 août 2010, diverses modifications ont été envisagées pour un meilleur suivi du renouvellement de la ville sur elle-même. Parmi les différentes corrections apportées au document d'urbanisme, la commune de Beausoleil a décidé par délibération du conseil municipal d'engager une étude avec pour objectif d'aboutir à la création d'un secteur à étude au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, avec pour objectif de préparer sur ce quartier un projet d'aménagement global et de renouvellement urbain de qualité.

L'article L. 123-2- a) du Code de l'Urbanisme permet au PLU d'instituer une servitude consistant à interdire dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Cette disposition permet ainsi dans les quartiers en mutation d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir.

La modification a consisté à délimiter une nouvelle servitude d'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme. Cela s'est traduit par des corrections apportées au plan de zonage, avec l'apparition d'un nouveau secteur à étude portant le numéro 4, ainsi que des corrections apportées au règlement de la zone UC.

L'étude concernant ce secteur ayant été réalisée, la commune souhaite désormais mettre en application les objectifs définis dans le cadre de l'étude, au travers d'une modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Pour mémoire, les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, énoncés dans la délibération du conseil municipal de Beausoleil, du 12 décembre 2002 sont les suivants :
- protéger de façon accrue le patrimoine naturel et urbain,
- améliorer les modes de déplacement urbain,
- développer la mixité urbaine,
- assurer un équilibre entre les différentes fonctions urbaines,
- diminuer les densités et hauteurs autorisées dans les secteurs périphériques au centre-ville,
- favoriser le renouvellement urbain des quartiers du centre ville,
- améliorer et accroître l'offre de service et d'équipements publics.

Les principaux enjeux à partir desquels la commune de Beausoleil a fixé ses orientations d'aménagement et de développement durable sont :
- préserver les paysages et l'environnement,
- mieux organiser et valoriser les espaces urbains,
- favoriser le logement permanent et constituer une offre équilibrée de logements sociaux,
- mieux circuler et se déplacer.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

B- ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

Compte tenu du caractère ponctuel et circonscrit de cette modification, le présent rapport de présentation constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU et expose les motifs des changements apportés. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-après.

Le rapport de présentation du PLU :

a) Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 janvier 2008, modifié par délibération du Conseil Municipal le 3 décembre 2008, le 12 juillet 2010, le 29 novembre 2011, le 24 avril 2012 et le 9 juillet 2012 et révisé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2010 et le 29 mars 2011, expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de Beausoleil. Ce diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, chapitre I, deuxième partie. Il établit un bilan de la situation démographique de la commune, évalue la population active et l'état de l'emploi et du parc de logements. Le diagnostic établit également une « photographie » des équipements présents sur la ville.
La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur le diagnostic et ne le modifie pas.

b) Analyse l'état initial de l'environnement, au regard de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine. Concernant l'état initial de l'environnement, on trouvera les éléments de description de la commune de Beausoleil au chapitre I du rapport de présentation du PLU, troisième partie.

La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie pas.

c) Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2-a.

Les dispositions qui figurent dans le PADD sont au nombre de quatre. Il s'agit d'orientations d'aménagement générales visant à :
- préserver les paysages et l'environnement,
- mieux organiser et valoriser les espaces urbains,
- favoriser le logement permanent et constituer une offre équilibrée de logements sociaux,
- mieux circuler et se déplacer.

La présente modification ne remet pas en cause ces dispositions.

d) Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

D'une manière générale, la modification n'aura aucune incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU et qu'elle n'a pour objet ni d'ouvrir à l'urbanisation des terrains naturels, ni d'établir un nouveau zonage susceptible de porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme. Les modifications apportées au règlement permettent de densifier et de mettre en valeur un cœur de ville dans le prolongement de l'hyper-centre.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

C- OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification actuelle du PLU s'inscrit dans la continuité de la démarche entreprise par la commune en juillet 2010. Il s'agit de procéder à la suppression du secteur à étude n°4 sur le quartier des Serres et au déclassement d'une partie des terrains concernés et reclassement dans plusieurs nouveaux secteurs en adéquation avec les objectifs définis dans le cadre de l'étude menée sur l'ensemble du quartier des Serres et du vallon de la Noix.

Cette modification vise les documents suivants :

- l'additif au rapport de présentation,
- le règlement du PLU,
- les annexes du règlement du PLU (liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts; liste des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale),
- le plan de zonage,
- le tableau des secteurs à étude.

D- PROCEDURE

L'article L. 123-13 I du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, prévoit que : « Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :
1) Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2) Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3) Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4) Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

En outre, l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Par ailleurs, cet article précise que : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ».

Le présent projet de modification du PLU répond en tout point aux prescriptions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, puisqu'il :
1) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2) Ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière ;
3) Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
4) Ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
5) N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Comme les dispositions de l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme le prévoient, il est donc soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal. Le PLU modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

E- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- **Le présent rapport de présentation et une notice explicative** du projet de modification, constituant un additif au rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 janvier 2008, modifié par délibération du Conseil Municipal le 3 décembre 2008, le 12 juillet 2010, le 29 novembre 2011, le 24 avril 2012 et le 9 juillet 2012 et révisé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2010 et le 29 mars 2011.

Les autres pièces énoncées ci-après se substituent à celles du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 janvier 2008, modifié par délibération du Conseil Municipal le 3 décembre 2008, le 12 juillet 2010, le 29 novembre 2011, le 24 avril 2012 et le 9 juillet 2012 et révisé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2010 et le 29 mars 2011:

- Le règlement
- Les annexes du règlement modifiées (étant précisé que l'annexe relative aux emplacements réservés se substitue à la liste précédemment incluse dans les documents graphiques)
- Le plan de zonage modifié
- Le tableau des secteurs à étude modifié.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

F- COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Le présent projet de modification du PLU est compatible avec l'actuelle Directive Départementale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003 dont les objectifs généraux visent à :
- conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- à maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

LES RISQUES NATURELS

La commune de Beausoleil est concernée par les risques naturels suivants : risques mouvements de terrain et risques sismiques. La présente modification respecte strictement ces risques.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique est annexée au dossier de PLU. La présente modification respecte strictement ces servitudes.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

G- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU

Le plan local d'urbanisme comporte un tableau des superficies des différents types de zones telles qu'elles résultent de la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2012. Celles-ci sont quelque peu modifiées de la manière suivante:

- diminution de la zone UC de 1,67 ha, qui passe de 38,26 ha à 36,59 ha.
- création d'une nouvelle zone UBd1, de 0,37 ha.
- création d'une nouvelle zone UBd2, de 0,32 ha.
- création d'une nouvelle zone UBe1, de 0,30 ha.
- création d'une nouvelle zone UBe2, de 0,68 ha.

	MODIFICATION N°5	MODIFICATION N°7
Zones urbaines	*Surface*	*Surface*
UA	7,80	7,80
UBa	5,95	5,95
UBap	21,04	21,04
UBb	11,64	11,64
UBb1	4,85	4,85
UBd1	-	0,37
UBd2	-	0,32
UBe1	-	0,30
UBe2	-	0,68
UC	38,26	36,59
UDa	16,88	16,88
UDb	34,08	34,08
UE	11,16	11,16
UF	0,71	0,71
UM	1,42	1,42
IAU	12,30	12,30
N	112,91	112,91
TOTAL	279,00	279,00

H- CONCLUSION

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle reprend les dispositions édictées par le P.L.U. actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES | 2

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

PLU APPROUVE LE : 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/11/15
ENQUETE PUBLIQUE : du 07/07/15 au 10/08/15	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 10/11/15	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 arrêté du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Présentation:

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausoleil a été approuvé par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2008. Il s'applique donc depuis sept ans. Il ne s'agit pas d'un document figé. Six modifications et deux révisions simplifiées ont déjà fait l'objet d'une enquête publique. Le PLU doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

Pour mémoire, les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, énoncés dans la délibération du conseil municipal de Beausoleil, du 12 décembre 2002 sont les suivants :

- protéger de façon accrue le patrimoine naturel et urbain,
- améliorer les modes de déplacement urbain,
- développer la mixité urbaine,
- assurer un équilibre entre les différentes fonctions urbaines,
- diminuer les densités et hauteurs autorisées dans les secteurs périphériques du centre,
- favoriser le renouvellement urbain des quartiers du centre-ville,
- améliorer et accroitre l'offre de service et d'équipements publics.

Les principaux enjeux à partir desquels la commune de Beausoleil a fixé ses orientations d'aménagement et de développement durable sont :

- préserver les paysages et l'environnement,
- mieux organiser et valoriser les espaces urbains,
- favoriser le logement permanent et constituer une offre équilibrée de logements sociaux,
- mieux circuler et se déplacer.

La population

La population de la commune de Beausoleil, qui s'établit à hauteur de 13 000 habitants (estimation de 2012), est relativement stable depuis une trentaine d'années avec une légère croissance régulière, de l'ordre de 60 habitants estimés par an, depuis dix ans.

Beausoleil est l'une des communes les plus jeunes d'un Pays mentonnais caractérisé par l'importance des populations âgées. Elle suit la tendance générale de rajeunissement de celui-ci. Ce rajeunissement est marqué par une progression des classes jeunes (moins de 20 ans) et par un recul des plus de 60 ans. Ceci confère à Beausoleil une structure démographique de plus en plus équilibrée.

La population des ménages représente plus de 99% de la population totale de Beausoleil, les maisons de retraites et autres hébergements collectifs ne comptent que 94 habitants en 1999.

La taille des ménages est relativement faible, légèrement en dessous des moyennes locales et départementales et en baisse. Celle-ci n'est pas due à un vieillissement de la population, mais à une proportion de plus en plus forte de personnes seules actives, notamment de sexe féminin, sans doute en raison de l'attractivité de l'emploi dans le bassin.

La croissance démographique de Beausoleil s'explique uniquement par l'excédent du solde migratoire, le solde naturel étant largement négatif. Les populations immigrantes chez les actifs occupés progressent fortement, ce qui montre l'attrait de Beausoleil pour les actifs ayant un emploi. Par contre les populations retraitées sont de moins en moins attirées par Beausoleil comme lieu de résidence.

La croissance de la population est sensible au nord et à l'Ouest de la ville, par contre la diminution de population est importante sur le centre. A cela s'ajoute également une présence plus forte de la population âgée dans le centre.

La désaffection résidentielle des jeunes actifs pour la commune de Beausoleil, et donc le non renouvellement de la population en partie centrale, semble principalement due à une insuffisance de l'offre en matière de logement et à une inadaptation du parc à la demande.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

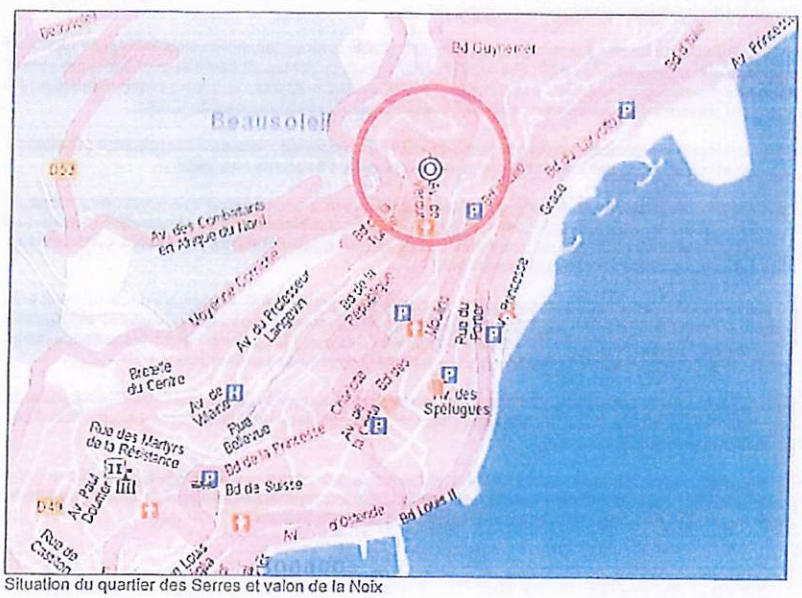
Le logement

Le rythme de construction, qui s'établit à environ 130 logements par an en moyenne, reste faible au regard des besoins exprimés et génère donc un déficit de l'offre résidentielle. D'autre part, les disponibilités foncières sur le territoire communal sont faibles. Cette pénurie, aggravée par la forte attractivité de la ville, crée une tension sur le marché foncier qui se répercute directement sur les prix de vente devenus, aujourd'hui, très élevés. De plus, les coûts de construction n'ont pas cessé d'augmenter au cours des dernières décennies, l'indice étant passé de 1 058 en 1998 à 1 491 en 2008, soit une augmentation de près de 41 % en 10 ans. Ces phénomènes combinés ont pour conséquence directe des prix de sortie des opérations neuves en inadéquation avec les revenus des ménages actifs. Le prix moyen des ventes sur le secteur de Beausoleil s'élevait à plus de 6 000 euros par m² en 2014.

De plus, dans un contexte de paupérisation de la population de Beausoleil, principalement liée au phénomène de diminution de la taille des ménages, les opérateurs privés se positionnent de plus en plus sur le marché du haut de gamme, voire du très haut de gamme, dont les produits sont difficilement accessibles aux primo accédants. Depuis 2005, cette spécialisation du marché du logement s'est traduite géographiquement par une spécialisation des quartiers qui nuit à leur mixité et génère des déséquilibres socio-économiques. Face à ces constats, un des enjeux majeurs du développement communal est aujourd'hui de favoriser la création d'une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins exprimés et ainsi de permettre l'accueil d'actifs et de jeunes ménages, vecteurs de dynamisme démographique et économique.

Le quartier des Serres et du vallon de la Noix

Dans ce contexte immobilier, le quartier des Serres et du vallon de la Noix est directement concerné par l'ensemble des enjeux et objectifs énoncés par la commune de Beausoleil. Il s'agit en effet d'un vaste quartier, localisé au coeur du territoire communal, à proximité du centre ville, qui, du fait de sa physionomie actuelle constitue à la fois un handicap et une opportunité pour l'évolution harmonieuse et durable de la ville.



Situation du quartier des Serres et vallon de la Noix

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Consciente de ces enjeux, la commune de Beausoleil a décidé par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2010 d'engager une étude avec pour objectif d'aboutir à la création d'un secteur à étude au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, avec pour objectif de préparer sur ce quartier un projet d'aménagement global et de renouvellement urbain de qualité.

L'article L. 123-2- a) du Code de l'Urbanisme permet au PLU d'instituer une servitude consistant à interdire dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Cette disposition permet ainsi dans les quartiers en mutation d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir.

Par ailleurs, l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme impose aux communes de prendre en compte dans le document d'urbanisme « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ». Aussi et conformément à la législation applicable en matière de mixité sociale, la commune propose d'appliquer les dispositions de l'article L.123-2a du Code de l'urbanisme et de faciliter la réalisation d'opérations de constructions de logements sociaux sur son territoire.

Vue aérienne du quartier des Serres et vallon de la Noix

Le site, d'une superficie de près de 1,67 ha, se situe à environ 1 kilomètre au Nord-est du centre-ville de Beausoleil. Les terrains concernés sont desservis par trois voies de circulation :
- le boulevard Guynemer,
- la route des serres,
- le chemin de la Noix.

Le territoire de projet bénéficie ainsi d'une situation stratégique et privilégiée pour mettre en oeuvre une opération d'urbanisme d'envergure, comprenant des espaces publics, des logements, des commerces et des équipements, selon une conception de quartier durable.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Le quartier des Serres et du vallon de la Noix, situé entre le boulevard Guynemer et l'avenue de Verdun, s'est construit progressivement au rythme de la transformation du paysage bâti environnant, et a accueilli en majorité une population issue du milieu ouvrier. Quelques commerces et artisanats se sont progressivement développés en adéquation avec ce quartier. En perte d'attractivité depuis quelques années, le quartier a été délaissé par une partie de ses habitants, et les restanques et potagers sont laissés à l'abandon. Progressivement la qualité paysagère du site se transforme.

Le quartier des Serres et du vallon de la Noix demeure un quartier « populaire », à la charnière entre le centre-ville, et les quartiers « résidentiels » des collines le surplombant et les quartiers monégasques qui abritent une population plus aisée. Malgré sa situation géographique privilégiée à proximité immédiate de l'hyper centre, le quartier des Serres et du vallon de la Noix est aujourd'hui en « perte de vitesse ».

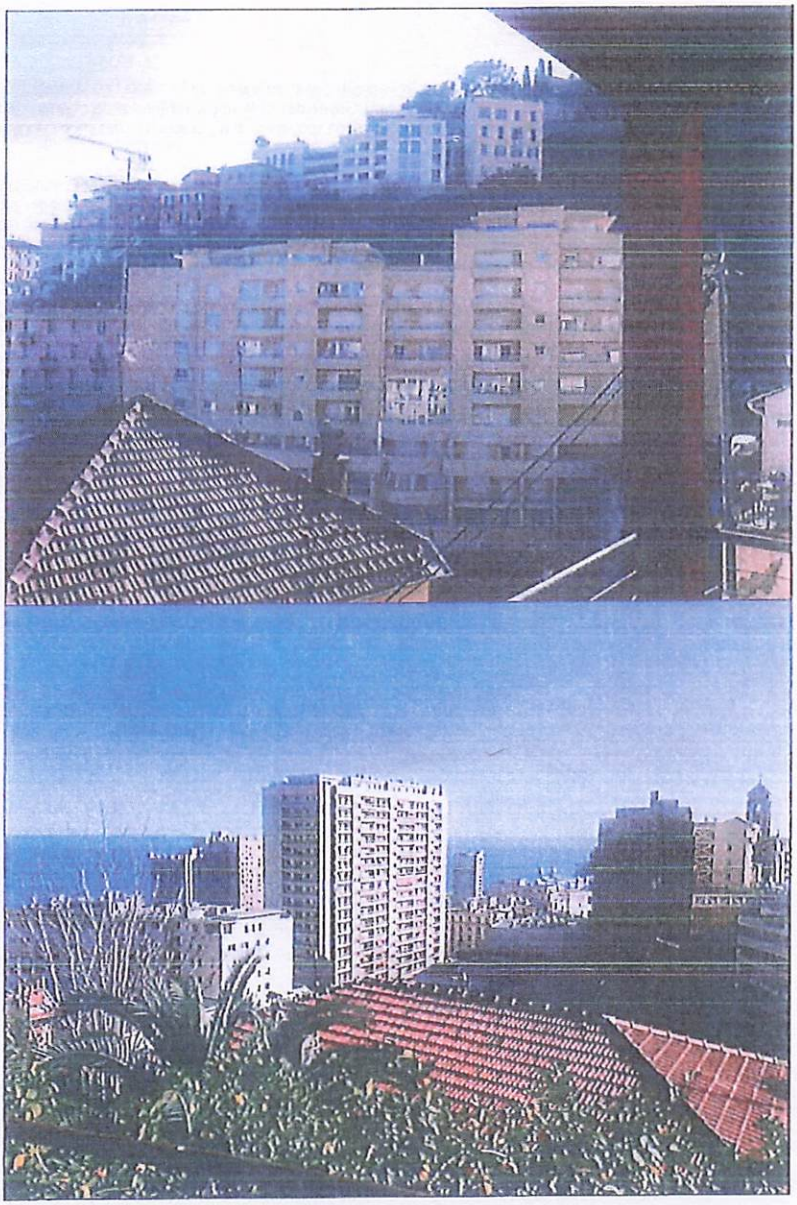
En effet, un certain nombre de contraintes et de dysfonctionnements nuisent à son attractivité et à la qualité du cadre de vie : discontinuité avec le centre-ville du fait d'une accessibilité en cœur de vallon très compliquée et en impasse, problèmes de déplacement et de stationnement, tissu urbain vieillissant, traitement de l'espace public insuffisant. Dans ce contexte, la revitalisation de ce territoire péri-central est rendue nécessaire et constitue une priorité de la politique de la commune de Beausoleil en matière d'aménagement et de développement urbain durable. La commune de Beausoleil entend amorcer une démarche de requalification et de valorisation du quartier. Les terrains concernés, du quartier des Serres et du vallon de la Noix, présentent un potentiel significatif de développement.

Ce territoire qui occupe une position péri-centrale, doit constituer le « moteur » du renouveau économique et social du quartier, de manière à impulser une nouvelle dynamique commerciale et une diversification de la population résidente, tout en poursuivant l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

D'autre part, un des objectifs majeurs de la commune de Beausoleil est de répondre aux besoins en logement qui s'expriment, malgré les faibles disponibilités foncières sur le territoire communal. En effet, l'offre actuelle de logements ne permet pas de répondre aux besoins identifiés sur la commune, d'assurer l'accès au logement pour tous.

L'environnement bâti

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Regu le 16/11/2015

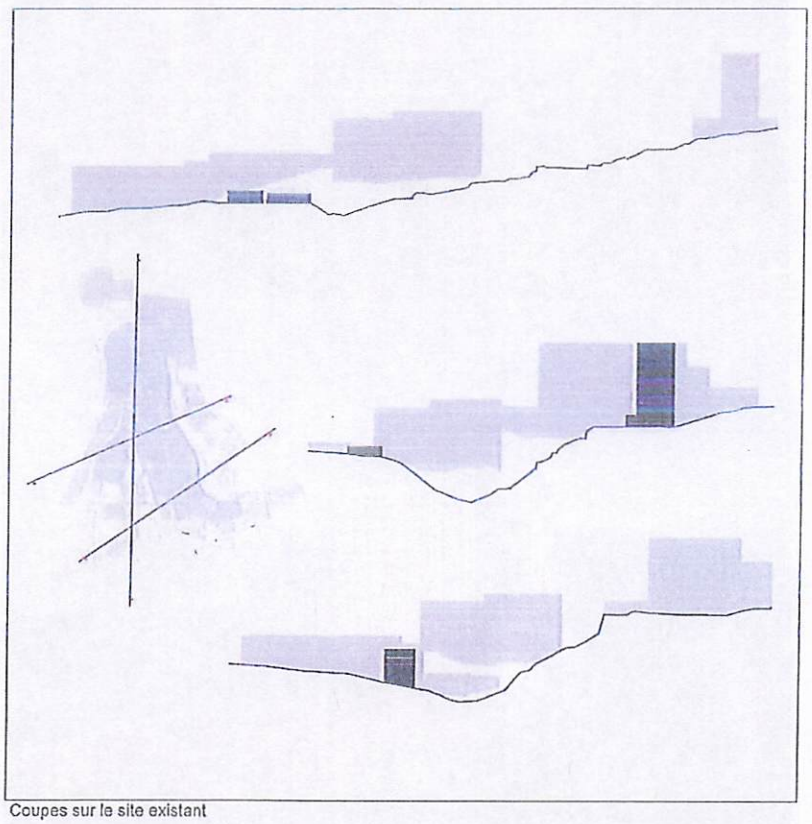


AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Topographie – Hydrographie

Le terrain d'étude est principalement situé sur le versant Ouest du vallon de la Noix. Le dénivelé Nord Sud entre la partie sommitale au niveau du boulevard Guynemer et la partie inférieure du chemin de la Noix s'élève à environ 30 mètres. La pente est de 45 % en moyenne. Il n'y a pas de présence de cours d'eau dans et autour du secteur d'étude.

La topographie constitue un enjeu fondamental dans la mesure où la hauteur constructible autorisée dans ce secteur est inadéquate avec la pente du versant du vallon et ne permettra pas d'envisager une véritable mutation du secteur d'étude. En effet, les pourcentages de pente sont beaucoup trop importants pour pouvoir y envisager de nouvelles constructions sans entreprendre un aménagement viaire de qualité et conséquent en terme de financement.



Coupes sur le site existant

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Accessibilité

Axes routiers

Le territoire de Beausoleil est traversé par plusieurs voies majeures de communication :
- l'autoroute A8 traverse l'extrémité Nord de la commune, les échangeurs les plus proches étant celui de La Turbie dans la direction Nice-Marseille, et celui de Roquebrune dans la direction Menton-Gênes.
- la moyenne corniche (RN7) assurant la majeure partie du trafic est-Ouest de la Riviéra française,
- la grande corniche (D2564) reliant les communes du moyen pays au littoral.

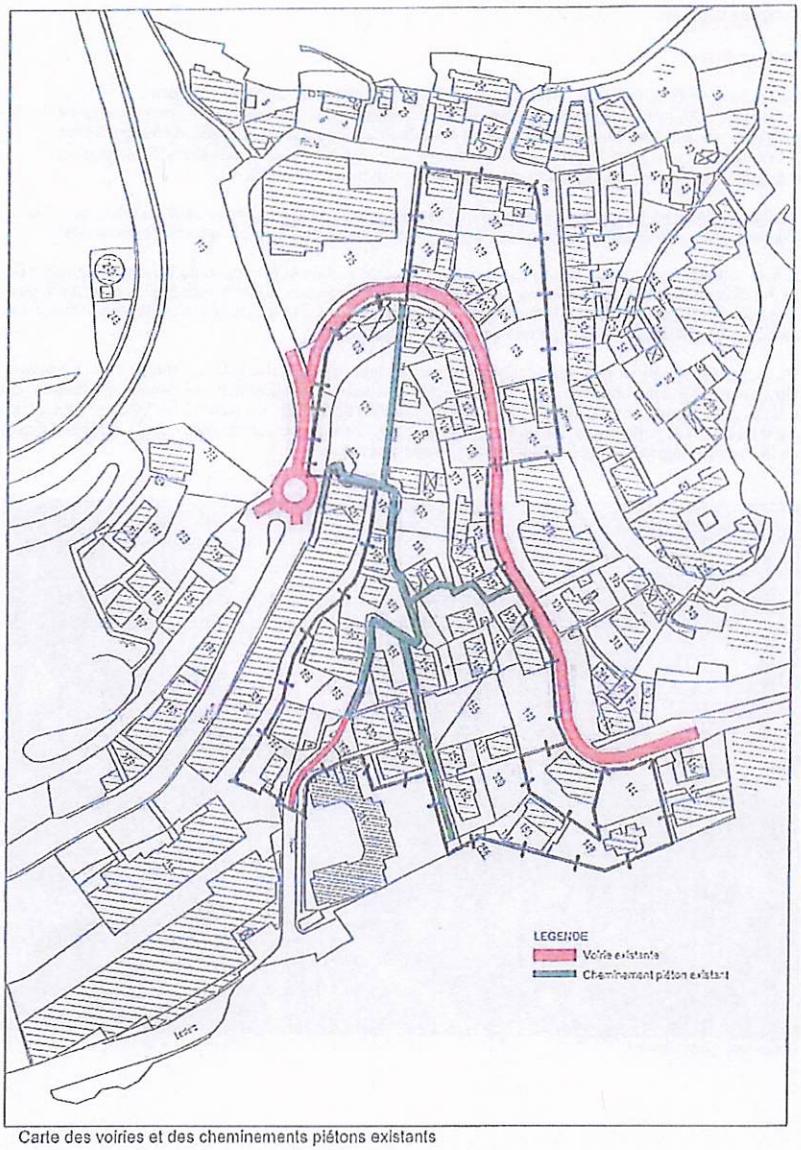
Le réseau de voies transversales sur le territoire Beausoleillois est très limité, seule la D53, route de La Turbie assure véritablement la liaison entre grande et moyenne corniche sur le territoire communal.

A noter que l'axe majeur de liaison Est-Ouest est situé au sud de la commune de Beausoleil, au sein de la Principauté de Monaco et que les principaux quartiers de Beausoleil comportent plus d'accès depuis Monaco que depuis la moyenne corniche. Par ailleurs le réseau viaire de desserte de la commune est particulièrement sinueux et comportent de nombreux cul-de-sacs.

Ce constat s'applique plus particulièrement au secteur d'étude dans la mesure où le boulevard Guynemer, qui est considéré comme une voirie secondaire relativement importante en termes de desserte, ne permet pas véritablement d'accéder au vallon de la Noix. En réalité il ne fait que le traverser d'Est en Ouest et le desservir dans sa partie supérieure. Le vallon est accessible depuis le réseau viaire de la Principauté, via le chemin de la Noix qui se finit en impasse.

Boulevard Guynemer.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



Carte des voiries et des cheminements piétons existants

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Cheminement piétonnier

Concernant le réseau piétonnier, il est au niveau du secteur d'étude à l'image de celui du centre-ville, à savoir d'une grande richesse. On trouve tout un maillage de passages et d'escaliers innervant la quasi-totalité des parcelles, facilitant ainsi les accès et déplacements à pied entre le boulevard Guynemer et le chemin de la Noix.

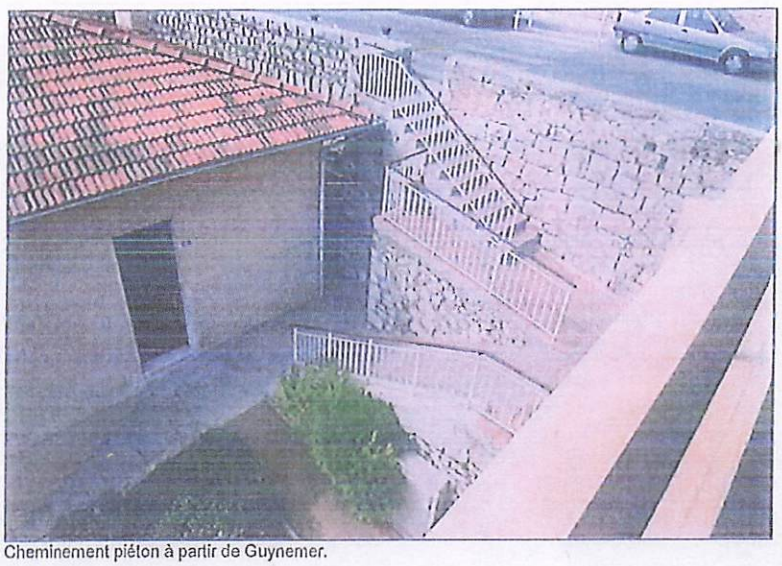
Exemple d'un cheminement piéton intégré dans l'environnement.

La continuité des cheminements

Les continuités piétonnes jouent un rôle important dans la diversification des moyens de transport. Il s'agit de préserver des perméabilités à travers les espaces privés. Certains espaces sont stratégiques pour l'accessibilité du quartier :
- Les espaces à proximité ou en direction de l'arrêt de bus ne doivent pas faire obstacle aux cheminements par leur éventuel cloisonnement,
- Les espaces de « traverse » sont souvent des parcours plus courts à pied que les parcours suivant la trame viaire plus adaptée aux véhicules motorisés. Leur aménagement et leur sécurisation sont des éléments moteurs du « rapprochement » du quartier avec son environnement immédiat.

Actuellement, ces continuités existent aussi bien dans le sens Nord-Sud, qu'Est-Ouest. Les piétons souhaitant traverser le quartier, de manière transversale ou longitudinale, peuvent le faire facilement, y compris pour les villas situées les plus en aval du site et dont l'accès semble difficile. Il existe d'anciens passages, qu'il serait utile de sauvegarder et de réhabiliter. Au-delà d'une facilité pour la circulation des piétons, il s'agit également de pouvoir assurer des « corridors écologiques », notion qui sera amenée à se généraliser avec l'application des nouvelles réglementations liées à l'application du Grenelle de l'Environnement.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



Cheminement piéton à partir de Guynemer.

Les interfaces modes doux / transports en commun

Elles sont primordiales pour l'accessibilité du cœur de quartier et pour favoriser le report des habitants, de la voiture vers les transports en commun. L'objet est de faciliter la vie des usagers qui décident de se déplacer sans utiliser leur véhicule personnel.

Pour les piétons, cela consiste à rechercher la diminution des temps d'accès à l'arrêt de bus par des parcours lisibles et courts. Il existe aujourd'hui de nombreuses possibilités pour les piétons de traverser l'ensemble du secteur d'étude, composées essentiellement d'escaliers, afin de mieux tenir compte de l'important dénivelé entre les parties inférieures et supérieures du secteur d'étude. Par contre la pratique du deux-roues non motorisé est impossible compte tenu des pentes de la voirie, ou tout simplement de la non-communication entre le chemin de la Noix et le boulevard Guynemer.

Les transports en commun

Le quartier est desservi par les lignes 11, 12 et 13 du réseau de bus géré par la compagnie des transports de la Riviéra (CARF). Le circuit permet de rejoindre le quartier du Malbousquet au Devens en passant par la gare SNCF (arrêt Pont Sainte-Dévote). Un arrêt se situe à proximité du secteur d'étude, le long du boulevard Guynemer. Cet arrêt est une aubaine pour les habitants du quartier qui habitent sur la partie supérieure du secteur d'étude. Toutefois, afin d'améliorer la qualité du service, il serait intéressant d'augmenter la possibilité de prendre les transports en commun et ainsi envisager un second arrêt situé sur la partie inférieure du secteur d'étude, le long de la rue Révérend-Père Louis Frolla, située en Principauté de Monaco.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

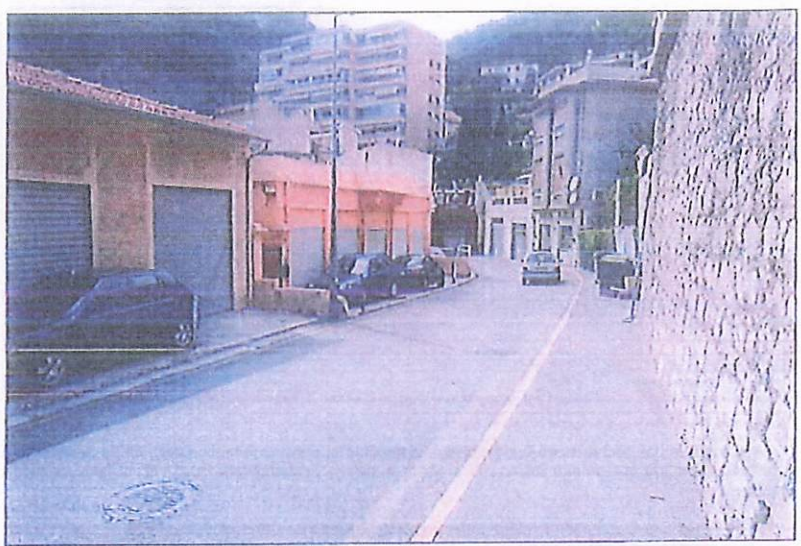
Les stationnements

Stationnement automobile

L'absence des places de stationnement sur le quartier pose l'enjeu de la compensation par les modes doux et les transports en commun.

Toutefois, tant que le quartier ne sera pas correctement desservi par une infrastructure viaire adéquate, et que les transports en commun n'offriront pas plus de facilités à se déplacer, il sera encore difficile d'imposer le choix de l'utilisation d'un seul véhicule pour les habitants du quartier. Par conséquent, il est absolument nécessaire d'envisager soit la création de nouvelles places de stationnement pour désengorger la situation actuelle, soit d'imposer un nombre de places de stationnement plus important lors de la délivrance d'un permis de construire.

Le règlement actuel du PLU impose dans le secteur d'étude la construction de 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Connaissant la typologie de la construction, à dominante pavillonnaire et petit collectif, ce chiffre ne permet ni d'atteindre l'objectif ambitieux de réduire l'utilisation de l'automobile, ni de résoudre les problèmes liés au manque de places de stationnement sur la voirie.



Stationnement et sortie de garage le long de Guynemer.

Stationnement deux roues

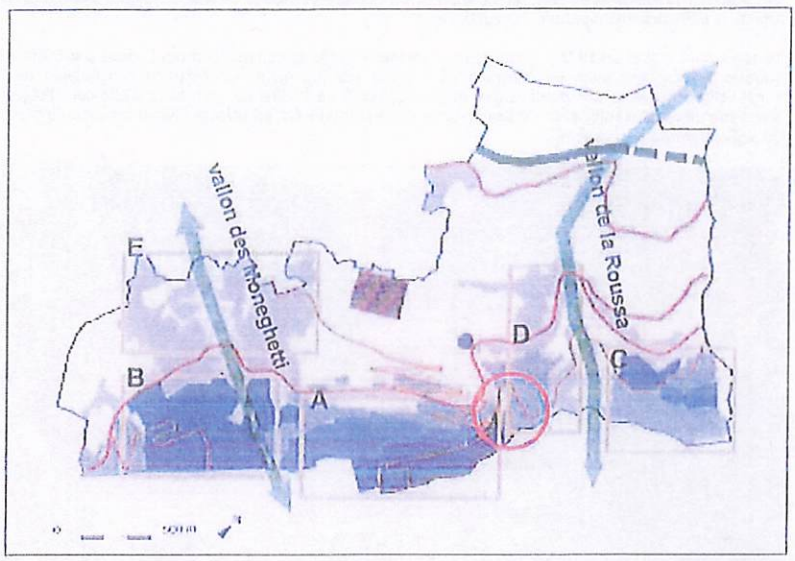
Aujourd'hui, même si le quartier n'est pas adapté aux circulations de cycles, on constate une absence de stationnement réservé aux deux-roues. Les futures constructions devront intégrer des dispositifs de stationnement qui favorisent l'utilisation des deux-roues. L'objectif est d'offrir aux habitants et aussi aux visiteurs de composer le plus facilement possible leur chaîne de transport en mélangeant les modes de transport disponibles. Plus il est facile pour les publics de se déplacer sans la voiture, moins la voiture continuera à être un réflexe pour répondre aux besoins de mobilité.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Développement urbain

Pour mieux comprendre l'évolution de la structure urbaine de Beausoleil, il est important de noter que la commune s'est construite tout d'abord comme un quartier éloigné de la commune de La Turbie en tant qu'extension de la Principauté de Monaco. Beausoleil n'a donc pas historiquement de centre et a dû se constituer une centralité lors de sa création administrative en 1910 et lors de sa prise d'autonomie avec Monaco dans la période de crise des années 1920. Ceci permet de comprendre que chacun des quartiers frontaliers de Beausoleil fonctionne prioritairement vers les quartiers monégasques qui les jouxtent.

La structure urbaine de Beausoleil peut s'analyser schématiquement de la manière suivante :



(A) Le centre urbain est le siège majeur des équipements et services beausoleillois. Ce quartier est en position centrale sur la commune, inclus entre la moyenne corniche (RD 6007) et la Principauté de Monaco.

(B) Le quartier des Moneghetti est le premier centre secondaire de Beausoleil, c'est le quartier Ouest de la ville, séparé du centre-ville par le vallon des Moneghetti. C'est un quartier plus hétérogène dans ses éléments bâtis que le centre-ville. Des immeubles récents d'habitat collectif côtoient des villas anciennes, il n'y a pas vraiment d'unité de gabarit, le quartier comporte des équipements structurants qui lui permettent une certaine autonomie de fonctionnement (écoles, terrains de sport...).

(C) Le quartier du Ténao est le second centre secondaire de Beausoleil. Ce quartier présente d'une part, un noyau dense, qui est une ancienne ZAC, composée d'immeubles d'habitation implantés en ordre discontinu et accompagnés d'équipements, d'autre part un ensemble de villas individuelles avec jardins relient cette ancienne ZAC à la frontière monégasque côté Sud.

(D) Les quartiers de Font-Divina, des Serres et de la Rousse sont des quartiers implantés le long du vallon de la Rousse. Le quartier des Serres est composé d'ensembles de collectifs et de maisons individuelles organisées dans la pente sur un parcellaire étroit. Le quartier de la Rousse est un quartier d'habitat individuel diffus implanté en ordre discontinu sur un parcellaire large.

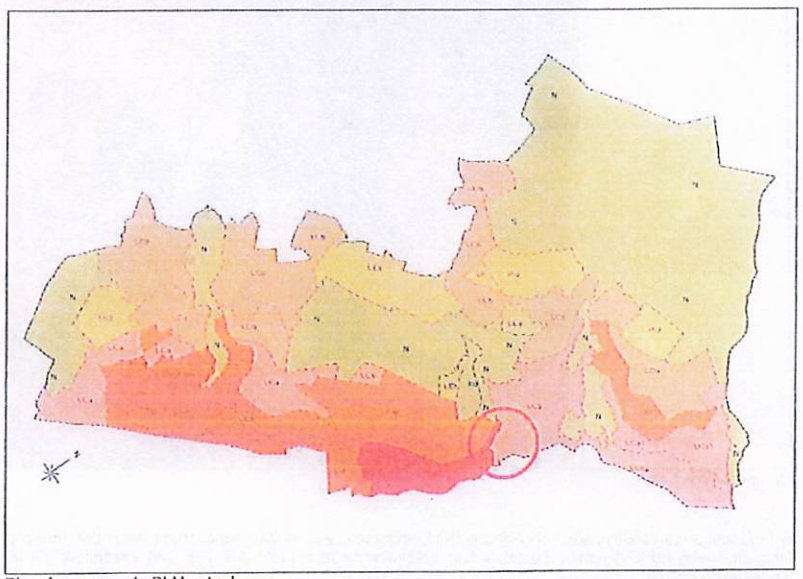
AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

(E) Les quartiers de Bordina, Aureilla et Grima sont des quartiers d'habitat individuel diffus implantés de part et d'autre du vallon des Moneghetti. Ils sont composés d'habitations individuelles accompagnées de végétation, organisées dans la pente en ordre discontinu, sur des grandes parcelles, marquées par la présence régulière de restanques et de jardins particuliers.

Plan local d'urbanisme

Le plan de zonage actuel reflète l'évolution de la commune à partir du centre historique vers le Sud. Le centre historique est caractérisé par un tissu urbain très dense classé en zone UA, et entouré d'un bâti dense plus récent classé en zone UB, à l'exception toutefois du vallon de la Noix, qui malgré sa continuité avec la zone UA et la présence de constructions d'habitations récentes dont les hauteurs sont égales à 30 mètres, a été classé en zone UC, qui correspond au secteur discontinu avec une densité moyenne.

Le vallon de la Noix constitue une articulation urbaine entre l'urbanisation moyenne caractérisée de la zone UC, et le centre historique de la commune en zone UA. Il s'agit d'un site présentant un important potentiel d'urbanisation en continuité du secteur bâti dense du centre ancien. L'évolution urbaine du vallon de la Noix vers une densification apparait comme une évolution naturelle, compte tenu de sa position au sein du territoire communal, et du respect de la loi ALUR, qui incite à densifier les centres urbains et leurs couronnes périphériques proches, au détriment des zones à urbaniser (AU), dont l'évolution est momentanément stoppée.



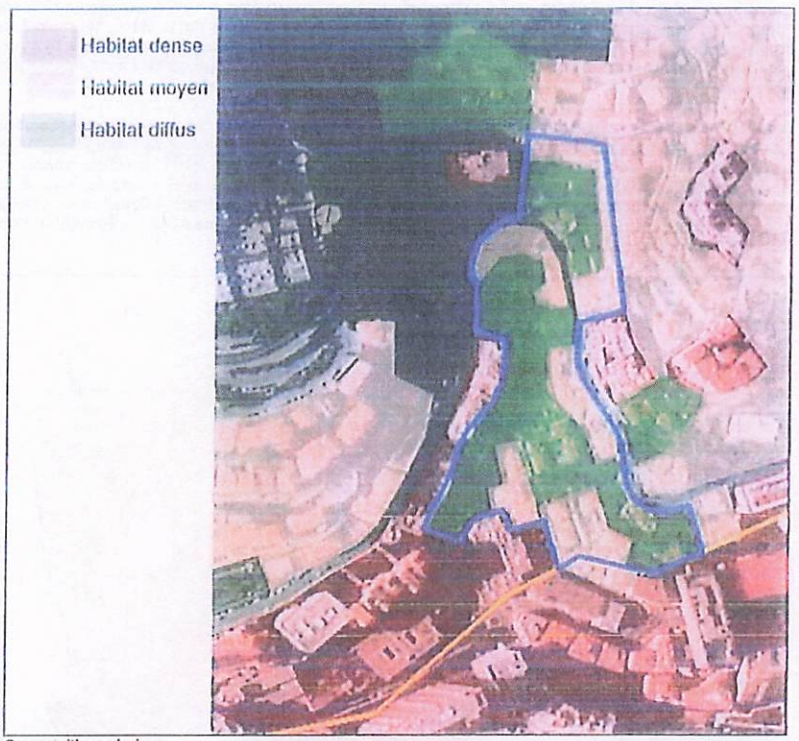
Plan de zonage du PLU actuel.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Habitat et morphologie urbaine

Le terrain se situe en milieu péri-urbain, à proximité du centre ancien de Beausoleil.

Différentes typologies sont présentes sur et à proximité du site :
- la zone urbaine très dense, représentée par le centre urbain,
- la zone périurbaine dense, dans la continuité du centre ancien,
- la zone résidentielle occupant les collines et caractérisée par de l'habitat pavillonnaire et diffus.



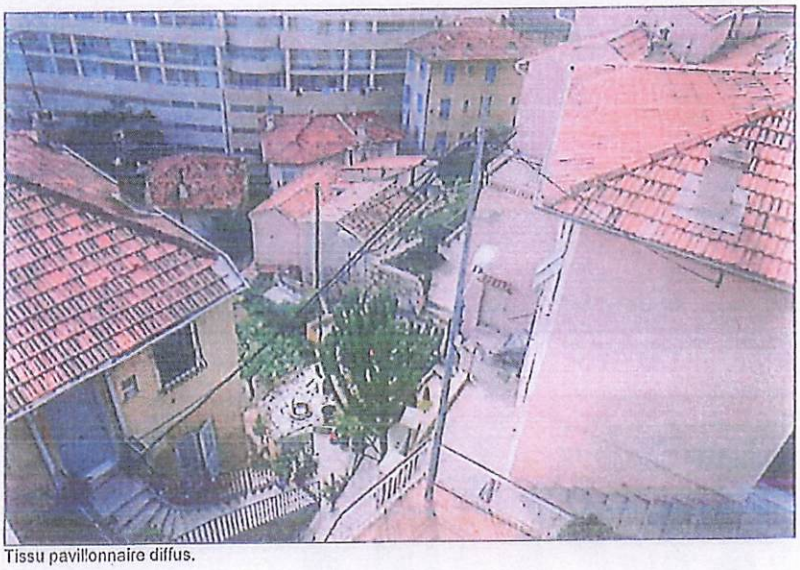
Composition urbaine.

A la fonction résidentielle s'ajoutent des activités commerciales, qui se concentrent essentiellement le long du boulevard Guynemer. Toutefois leur présence ne représente pas une part essentielle de la typologie du quartier.

Au-delà de l'aspect visuel, il y a un vrai conflit entre les activités présentes et le manque de place de stationnement. Par ailleurs il serait intéressant de différencier les accès entre les maisons d'habitation et les activités commerciales, afin que les flux des uns ne deviennent pas également une source de nuisance pour les autres.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Les constructions d'habitation sont essentiellement composées de villas individuelles diffuses sur le versant Ouest, la plupart étant des constructions du début du siècle. Elles se sont positionnées sur la partie du versant le mieux exposé (Ouest) et bénéficient ainsi du meilleur ensoleillement possible. Ces villas ont été construites sur des terrains de 1000 à 2000 m² de superficie à l'emplacement d'anciennes restanques.

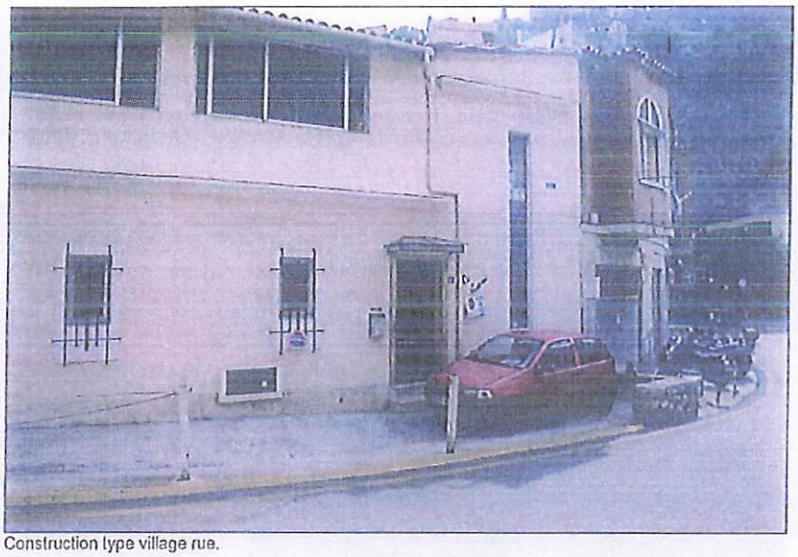


Tissu pavillonnaire diffus.

En se rapprochant du boulevard Guynemer, les constructions se densifient au point de retrouver les prémices de la forme du village-rue caractéristique des centres anciens. Pour autant, le secteur d'étude ne comprend aucune activité, à l'exception d'un café situé le long du boulevard Guynemer. Cette situation est d'autant plus dommageable que le secteur est limitrophe du centre urbain de Beausoleil qui comprend l'ensemble des activités sur le territoire communal. Il pourrait ainsi en devenir le prolongement et ainsi permettre de créer de nouveaux emplois pour les habitants de Beausoleil.

Par ailleurs, aucun équipement n'est à dénombrer à l'intérieur du périmètre d'étude, si ce n'est la présence d'un ancien lavoir, qui ne présente aucun intérêt majeur d'un point de vue historique. Ce constat est à l'image du quartier, qui est en proie à une lente dégradation.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

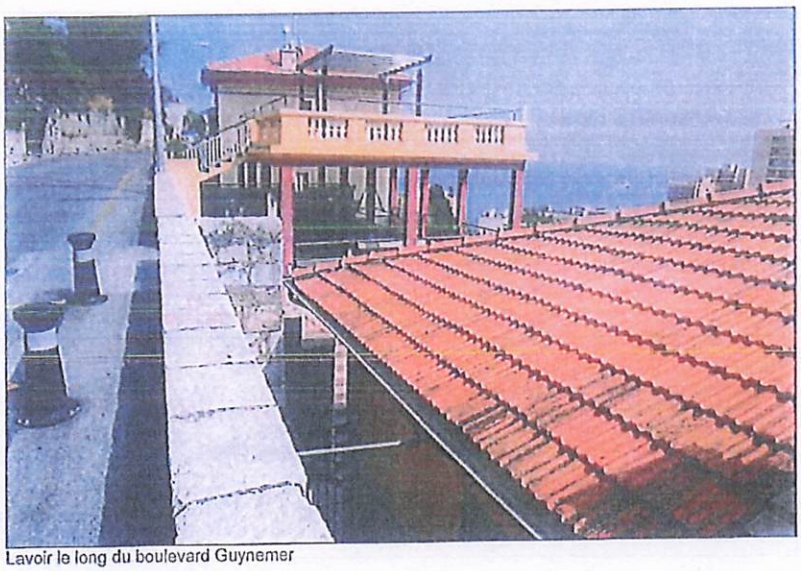


Construction type village rue.

Habitat vétuste le long du boulevard Guynemer

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Commerce le long du boulevard Guynemer


Lavoir le long du boulevard Guynemer

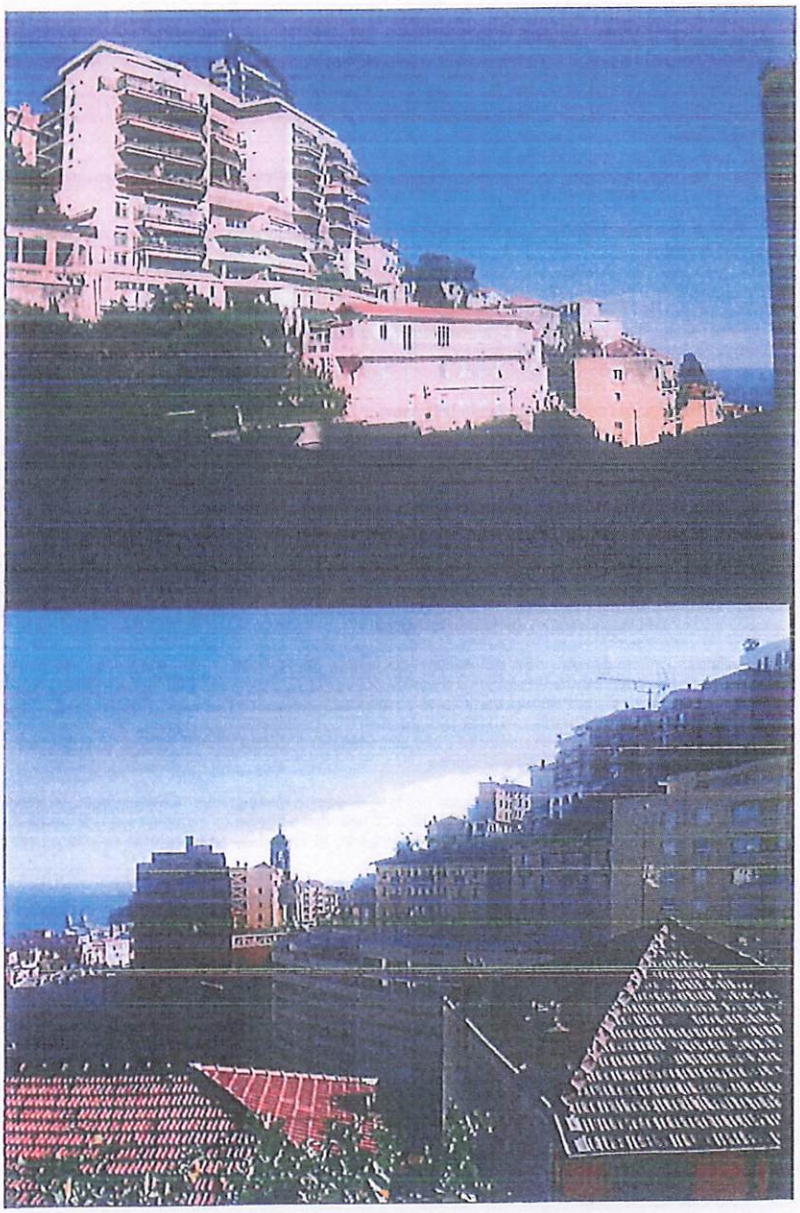
AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Les enjeux de développement du Vallon de la Noix se résument de la manière suivante:

Avantages
• Qualité du cadre de vie • Proximité du centre-ville avec ses équipements, services et commerces • Accès facile et rapide aux infrastructures routières • Proximité des pôles d'emploi de Monaco • Bassin versant en exposition Sud-Ouest • Opportunités foncières encore possibles
Opportunités
• Possibilité d'un développement urbain le long de Guynemer • Répondre à la demande de création de logements sociaux • Disponibilité foncière pour accueillir un éventuel équipement public (parc de stationnement...) • Préserver la qualité paysagère • Mettre en valeur l'entrée du centre-ville de Beausoleil • Améliorer la desserte automobile du quartier et les cheminements piétons • Améliorer le réseau d'assainissement et d'écoulement des eaux pluviales

Faiblesses
• Sentiment de quartier enclavé • Absence de places de stationnement en nombre suffisant. • Fort handicap d'accessibilité au cœur du vallon de la Noix pour les véhicules légers • Terrains escarpés à forte déclivité et relief marqué sur la partie supérieure • Espaces publics non aménagés • Absence d'un réseau d'eau pluvial adéquat.
Menaces
• Continuer à morceler le paysage bâti • Augmenter le nombre de maisons individuelles • Renforcement du sentiment d'enclavement • Diminuer le bon écoulement des eaux pluviales sur le bassin versant • Pérenniser le conflit d'usage entre un habitat de qualité et une paupérisation du secteur proche du centre-ville • Saturer l'offre de stationnement • Ne pas améliorer la qualité visuelle des espaces publics

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

La grille de synthèse A.F.O.M., ainsi que l'ensemble du diagnostic de l'étude menée sur le secteur à étude révèle la réelle opportunité pour le vallon de la Noix de constituer une réserve potentielle constructible en matière de logements à plus ou moins long terme pour la commune de Beausoleil. Dans un contexte géographique peu propice au développement urbain, il paraît judicieux de prendre des mesures adéquates, afin de maîtriser les unités foncières propices au futur développement communal et ainsi prolonger une démarche de développement durable engagée à travers l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'étude fait apparaître une zone potentiellement constructible située de part et d'autre du boulevard Guynemer. Le vallon de la Noix présente l'avantage :

- d'être situé à proximité des réseaux viaires existants (eaux potables, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz...)
- de bénéficier de la présence proche des équipements publics, notamment en termes de transport public, de points d'apport volontaire pour le recyclage, etc...
- d'être facilement raccordable sur le réseau routier existant,
- de bénéficier d'une exposition à l'ensoleillement optimale, sans toutefois être exposé aux nuisances sonores provenant du boulevard Guynemer,
- de s'inscrire dans une courbe du paysage qui le rend très peu perceptible dans le cadre paysager environnant,
- de se situer dans la continuité du secteur bâti dense.

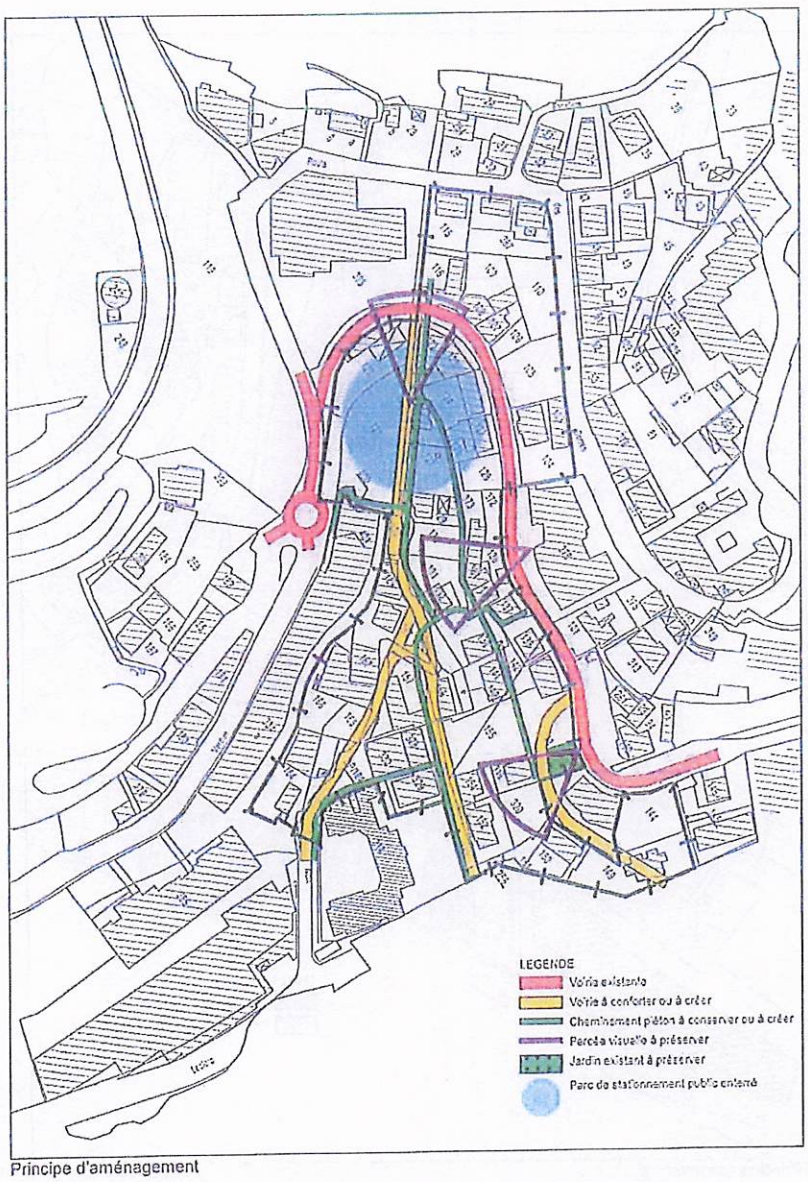
L'aménagement de la voirie du vallon devra être la clé de voûte de l'opération. Il doit se faire de manière à pouvoir assurer une libre circulation des véhicules légers, mais également de secours, ainsi que le ramassage des ordures ménagères. Une desserte longitudinale doit être envisagée afin d'être le support à de nouvelles infrastructures viaires (réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux usées). Une seconde desserte transversale et parallèle au boulevard Guynemer doit pouvoir être mise en place afin de pouvoir assurer le bouclage du quartier en interne. L'aménagement d'un parking public sera d'autant plus utile qu'il pourra à la fois répondre aux besoins liés au futur aménagement, ainsi qu'à la demande liée à la présence du centre-ville tout proche. La construction du parc de stationnement devra être enterrée, et sa situation devra permettre également de répondre au problème de franchissement de la partie inférieure du vallon vers le boulevard Guynemer.

Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur nécessitera de respecter les principales contraintes, notamment en ce qui concerne le plan de prévention des risques naturels liés à la nature du sol, d'autant plus que le quartier est actuellement mal équipé en matière d'évacuation des eaux pluviales. A la lecture des préconisations faites dans le règlement du plan de prévention des risques, pour les futures constructions, seule une gestion maîtrisée des eaux usées et pluviales sera de nature à amoindrir les risques actuellement présents dans le secteur.

Enfin, la prise en compte du bâti existant est nécessaire pour envisager un développement durable du quartier. Le projet d'aménagement doit à la fois tenir compte des hauteurs existantes les plus importantes afin de reconstituer un front bâti de qualité et homogène, et en même temps préserver des percées visuelles vers le vallon.

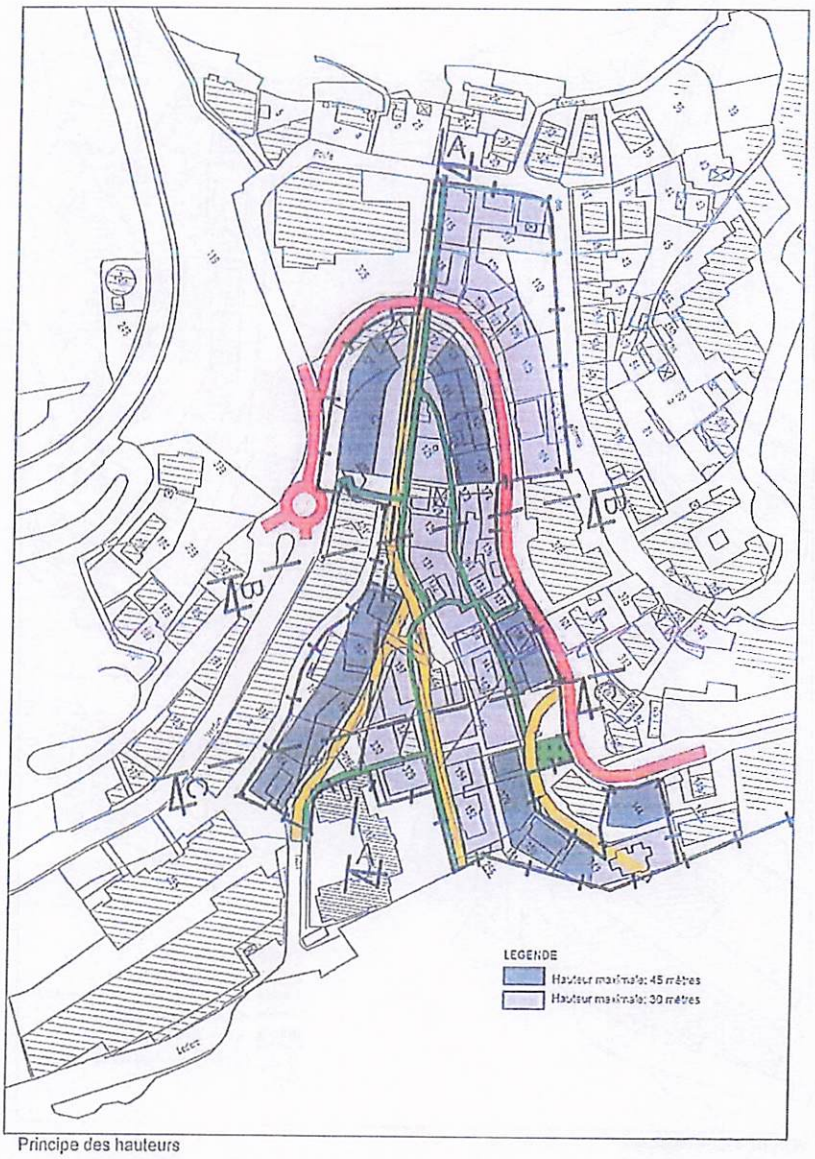
L'ensemble de ces considérations peuvent se traduire par un schéma de principe, accompagné de coupes de principe qui permettent de vérifier les hauteurs autorisées dans le futur règlement du PLU.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



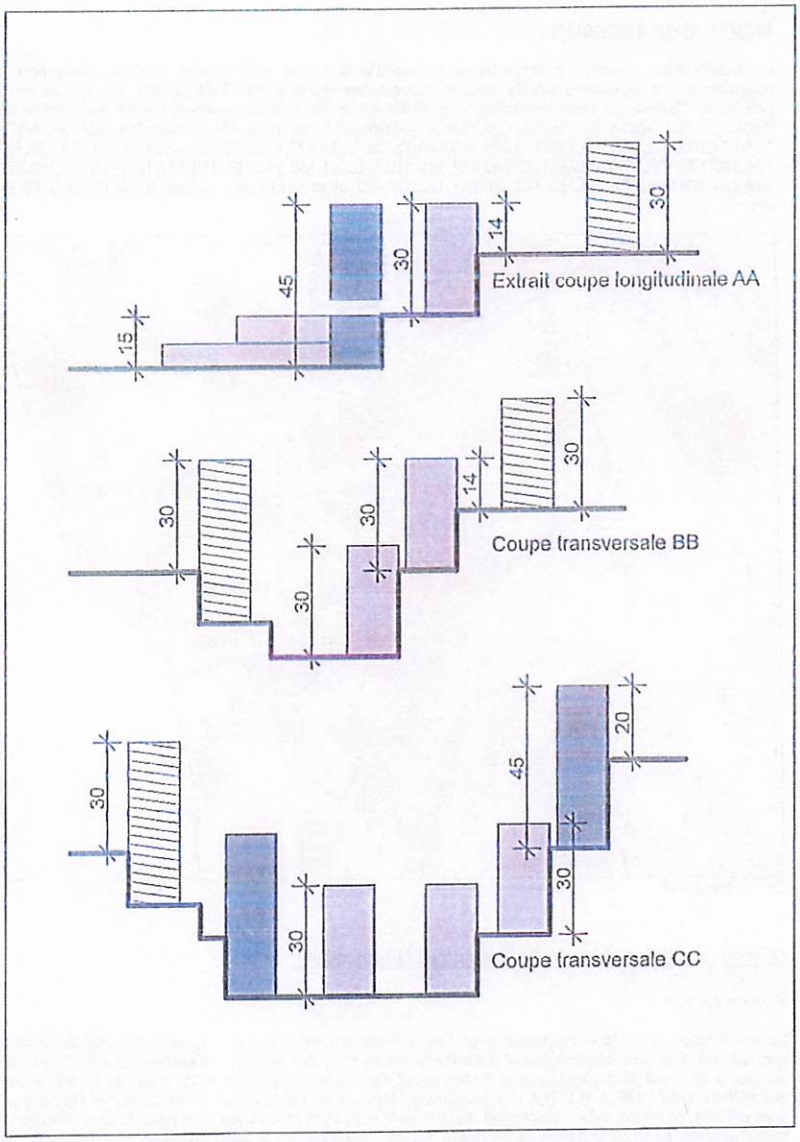
Principe d'aménagement

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



Principe des hauteurs

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

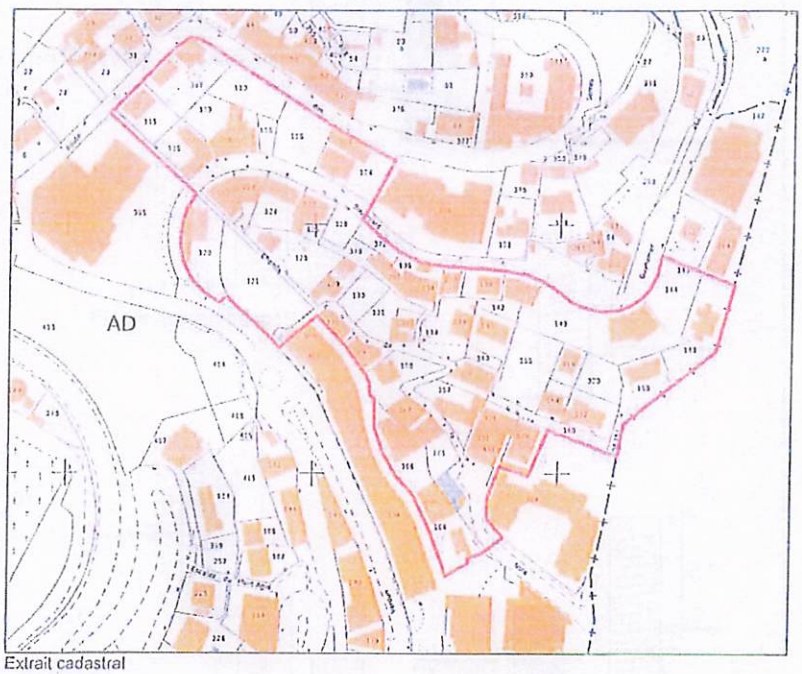


Coupes de principe

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Modification à apporter:

La modification consiste à délimiter une nouvelle servitude d'urbanisme pour la réalisation de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme. Cette servitude, conformément à l'étude du quartier des Serres et du vallon de la Noix concerne précisément les parcelles cadastrées section AD n° 103,104,105,106,107,108,109,110,115,116,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133, 134,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,149,150,151,152,154,155,156,157,160,164,165,166,167, 168,169,170,256,319,320,328,329,330,361,372,373,387 et 412 pour une surface totale égale à 16 711 m².



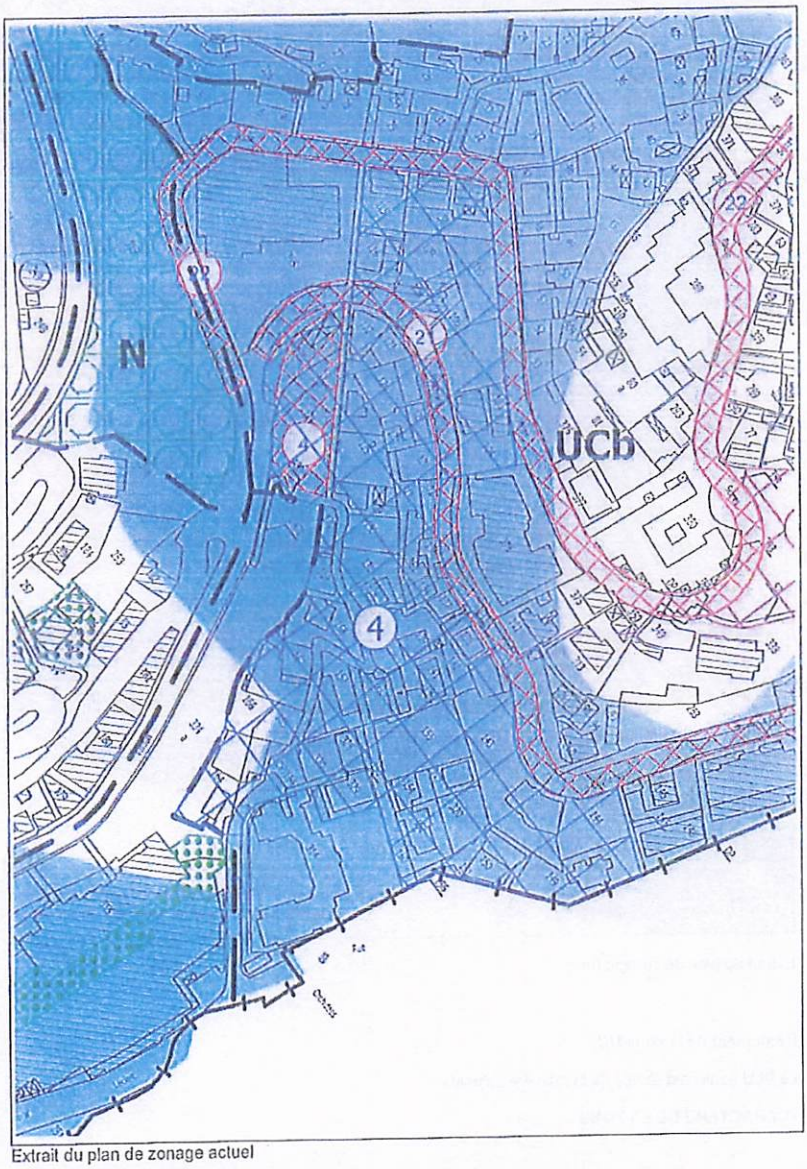
Extrait cadastral

Pièces modifiées dans le dossier de PLU approuvé:

Plan de zonage

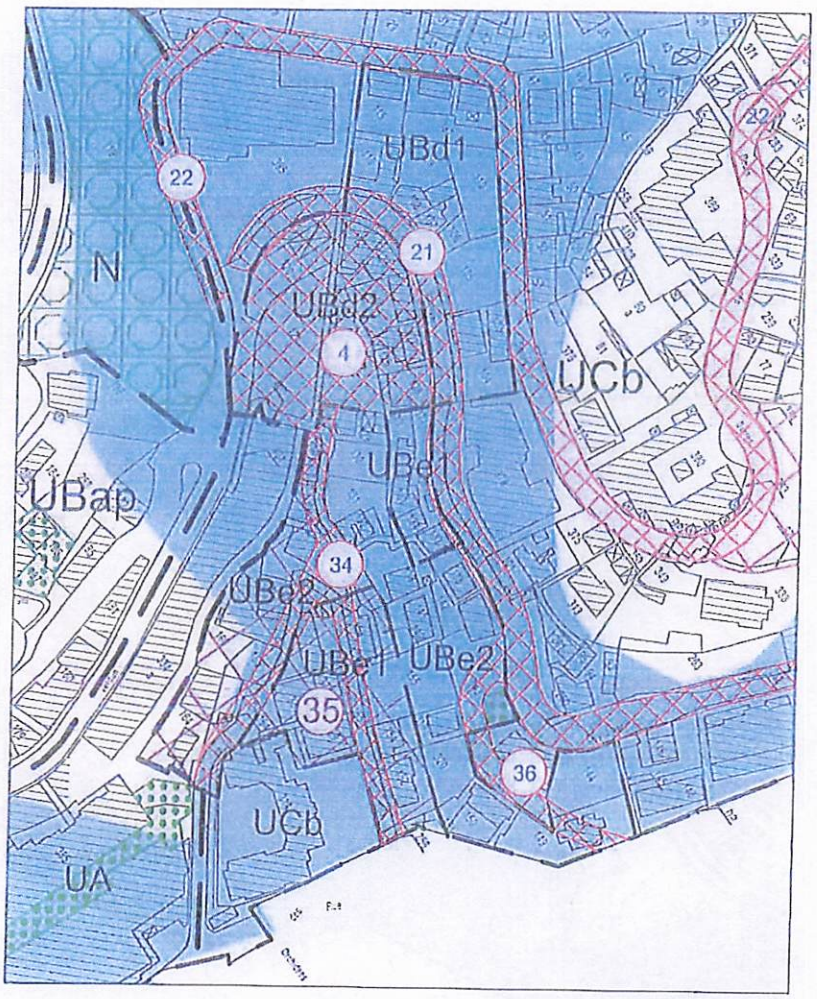
La modification consiste à supprimer le secteur à étude portant le numéro 4, ainsi que l'emplacement réservé n°4. Elle consiste également à déclasser l'ensemble des terrains du secteur concernés par le secteur à étude et situés en-dessous de boulevard Guynemer de la zone UCb, pour les reclasser en zone UBd1, UBd2, UBe1 et UBe2. L'emplacement réservé pour l'élargissement du boulevard Guynemer sera modifié, et un nouvel emplacement réservé sera créé pour la création d'un parc de stationnement public enterré. Enfin, une servitude de mixité sociale sera également mise en place afin d'imposer la création de logements sociaux sur une partie du secteur à étude.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



Extrait du plan de zonage actuel

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



Extrait du plan de zonage futur

Règlement de la zone UC

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

«CARACTERE DE LA ZONE

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

La zone UC correspond au secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne.

Elle comprend trois secteurs :
UCa : quartiers limite Ouest Monéghetti (partie haute du boulevard Victor Hugo), Ténao UCa1: Ténao supérieur
UCb : Quartier Bordina au sud de la moyenne corniche, les serres,
UCbp: Ténao inférieur,
Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

Le secteur UCb comprend un secteur d'études édicté au titre de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage bleu accompagné d'un numéro d'ordre), il s'agit du secteur Quartier des Serres – Vallon de la Noix : n° 4.»

La modification consiste à supprimer de cet alinéa la phrase suivante :

« Le secteur UCb comprend un secteur d'études édicté au titre de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage bleu accompagné d'un numéro d'ordre), il s'agit du secteur Quartier des Serres – Vallon de la Noix : n° 4. »)

« ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

... Dans les zones soumises à des risques naturels et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, sont interdites:

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous. »

La modification consiste à supprimer de cet alinéa les mots suivants:

« et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme

Toutes les occupations et utilisation du sol, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous. »

« ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier,

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 du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de SHON. »

La modification consiste à supprimer de cet alinéa la phrase suivante :

Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 123-2-a du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.»

Règlement de la zone UB

Le PLU actuel est rédigé de la manière suivante :

«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 Monéghetti.
-UBb, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, impasse des Garages,
-UBb1, secteur continu et dense de la Rousse,
-UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ».
-UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest)....»

La modification consiste à compléter cet alinéa par la phrase suivante :

« -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 UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

- 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.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les changements de destination.

- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.

- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.

- 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.

La modification consiste à compléter cet alinéa de la manière suivante :

« *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. »

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

... Voies piétonnes :

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

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

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 le secteur UBb : les constructions devront s'implanter à l'alignement.

- dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton. »

La modification consiste à compléter cet alinéa de la manière suivante :

« *- dans les secteurs UBb, UBd et UBe: les constructions devront s'implanter à l'alignement.* »

« 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 : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.
La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

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

La modification consiste à ajouter l'alinéa suivant :

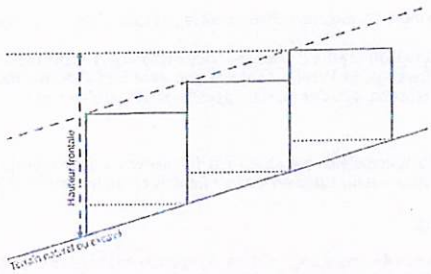
« Dans les secteurs UBd et UBe : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une 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 ».

« ARTICLE UB10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

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

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



Règles de hauteur applicables :

Dans le secteur UBa :
La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Dans le secteur UBap :
La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.
En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.
La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.

Dans le secteur UBb :
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UBb1 :
La hauteur 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 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 des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.

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

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%.

- 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.

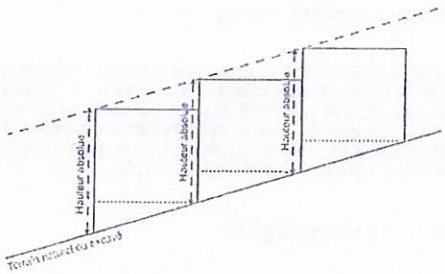
AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra 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 édicules ascenseur et hall d'entrée).»

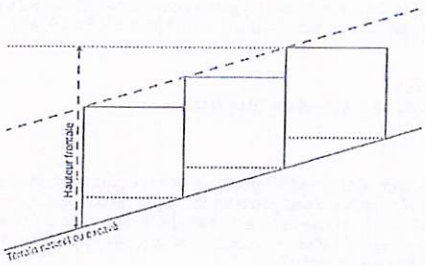
La modification consiste à compléter cet alinéa par les alinéas suivants et de ce fait à préciser pour chaque secteur si la hauteur est mesurée en hauteur frontale ou en hauteur absolue :

« **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 édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Règles de hauteur applicables :

Dans le secteur UBa :
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Dans le secteur UBap :
La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.
En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.
La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.

Dans le secteur UBb :
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UBb1 :
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans le sous-secteur UBc1 :
La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.

Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur UBc3 :
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.

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

Dans les secteurs UBd1 et UBe1:
La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans les secteurs UBd2 et UBe2:
La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.

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.
- Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.
- Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra 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 édicules ascenseur et hall d'entrée).»

Liste de mixité sociale :

A la liste actuelle s'ajoute une nouvelle servitude de mixité sociale portant le numéro 35 et rédigée de la manière suivante :

35	AD n° 139, 140, 141, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 160, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 255, 319, 320, 328, 329 et 330 en partie, soit 5 283 m²	PLAI (9%) PLUS (21%)	30% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m² de surface de plancher

Liste des emplacements réservés :

A la liste actuelle s'ajoute deux nouveaux emplacements réservés portant les numéros 34 et 36 pour le prolongement d'une voie de circulation existante et la création d'une nouvelle, ainsi qu'une nouvelle servitude de mixité sociale portant le numéro 35.

Par ailleurs, la destination, la surface et les parcelles concernées par l'emplacement réservé portant le numéro 4 sont modifiées. Il s'agissait d'un emplacement réservé destiné à la création d'un équipement public à vocation culturelle, dont le bénéficiaire était la commune. Les parcelles 120 en partie, 121 et 400 en totalité étaient concernées par cet emplacement réservé, soit une surface de 1 154 m². Désormais, il s'agit d'un emplacement réservé destiné à la création d'un parc de stationnement public enterré, la commune de Beausoleil restant le bénéficiaire. Les parcelles en partie concernées sont désormais cadastrées section AD n° 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, et 128 en totalité et 373 en partie, soit une surface de 3 189 m².

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
4	Création d'un parc de stationnement public enterré	LA COMMUNE	3 169 m²	Uniquement le sous-sol enterré des parcelles section AD n° 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 128 en totalité et 373 en partie
21	Elargissement du boulevard Guynemer	LA COMMUNE	Largeur : 11,5 mètres	105, 104, 4, 32, 34, 35, 36, 46, 48, 61, 62a, 80, 89, 90, 94, 101, 106, 107, 108, 395, 116, 120, 122, 123, 124, 127, 128, 136, 137, 138, 142, 143, 144, 146, 147, 188, 189, 190, 191, 195, 196, 199, 200, 211, 223, 224, 236, 238, 242, 243a, 244a, 247, 248, 250, 251, 252, 262, 263, 265, 266, 267a, 270a, 271, 272, 273, 274a, 275, 276, 277, 278, 314, 318, 328, 331,347, 352, 372, 378, 407, 408, 425, 436, 450, 451a, 510, 512, 513, 563, 564, 576, 579, 599, 612, 621, en partie
34	Prolongement du chemin de la Noix	LA COMMUNE	1 663 m² Largeur 6 m	Section AD n° 129, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 160, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 256 en partie
35	Servitude mixité sociale Détail de la servitude de mixité sociale (c.f annexe n°5b)			
36	Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie	LA COMMUNE	540 m² Largeur 6 m	Section AD n° 143,144 et 149 en partie

Conclusion:

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions règlementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle complète les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES	3

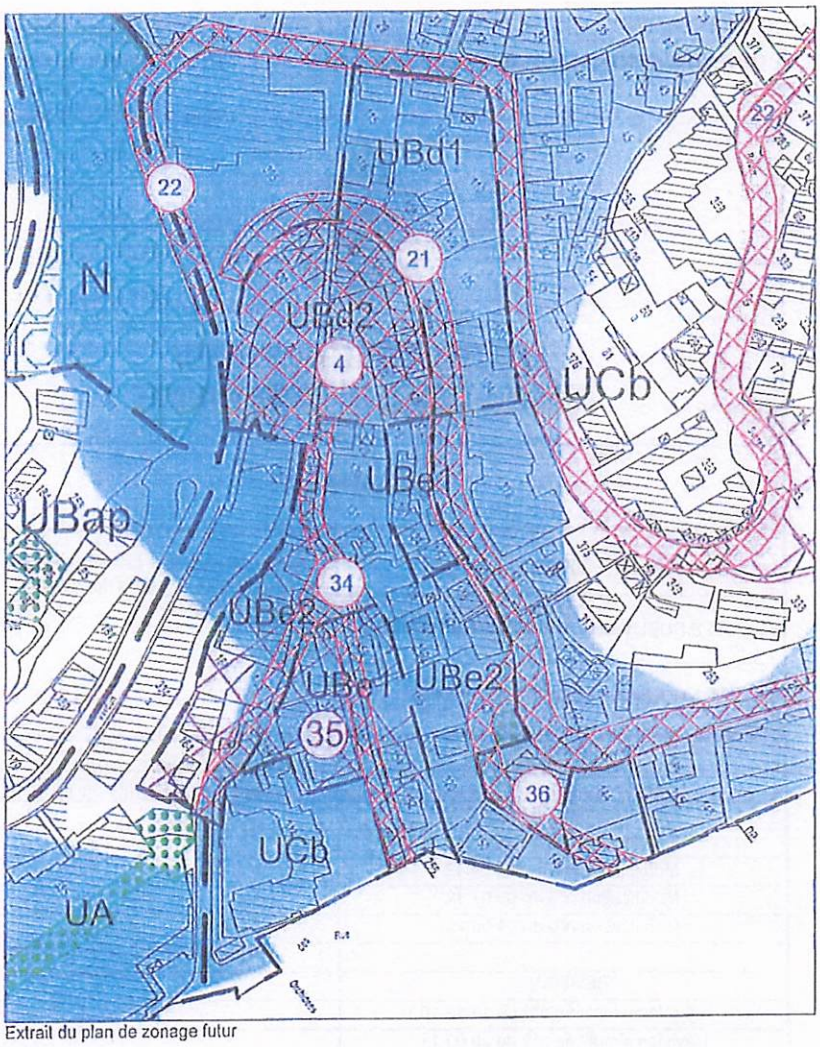
MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DE ZONAGE

PLU APPROUVE LE : 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/11/15
ENQUETE PUBLIQUE : du 07/07/15 au 10/08/15	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 10/11/15	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 arrêté du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



Extrait du plan de zonage futur

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES	4

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE : 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/11/15
ENQUETE PUBLIQUE : du 07/07/15 au 10/08/15	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 10/11/15	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 arrêté du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

C.D.A.C. : Commission Départementale d'Aménagement Commercial
D.P.U. : Droit de Préemption Urbain
D. T. A. : Directive Territoriale d'Aménagement
I.C.P.E. : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
N. G. F. : Nivellement Général de France
P. A. D. D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme
P.P.R. : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
P.S.M.V. : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Z. A. C. : Zone d'Aménagement Concerté
Z. N. I. E. F. F : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE
(Définitions au sens du présent règlement)

Acrotère
Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement sur voie et emprise publique
Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Bâtiment
Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc....

Chien-assis
Lucarne à couverture à deux pentes en saillie sur le toit.

Clôture
Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand toute construction est interdite à une certaine distance des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.

Construction
Tout type d'ouvrage, dont la hauteur au dessus du sol est supérieure à 0,60 m. (bâtiments, piscines, escaliers extérieurs, murs, dalles, etc).

Destination des locaux
Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R. 123-9 avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme.
Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, services et salles de réunion, industries, entrepôts, hôtels et restaurants, maisons de retraite, commerces, établissements de santé, d'enseignement, socio-éducatifs, sportifs, culturels ou liés à la sécurité.

Egout du toit
Egout principal situé dans la partie la plus basse de la toiture. En cas de toiture-terrasse plantée, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Emprise au sol
Projection verticale du volume de toute construction, tous débords et surplombs inclus. Si le terrain est déjà construit, on tient compte également de l'emprise au sol de la partie déjà bâtie.

Equipements d'intérêt général
Ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Equipements techniques de superstructures
Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, pylône EDF ou de téléphonie mobile, antennes, capteurs solaires, etc.

Espaces verts
Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et arbustes d'essences variées. S'ils ne sont pas en pleine terre, ils doivent comporter une épaisseur de terre suffisante pour permettre à au moins 1 arbre de plus de 4 m par 100 m² de s'y développer.

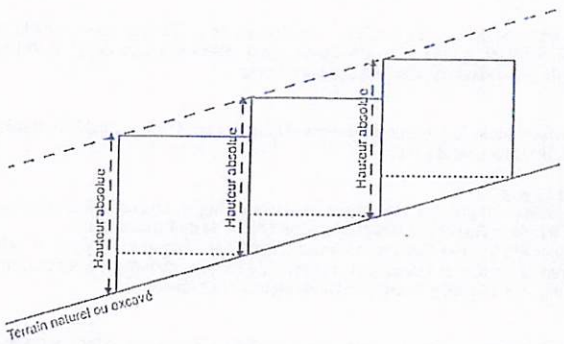
Etablissements de santé
Hôpitaux et cliniques, publics ou privés.

Extension mesurée
Extension limitée de la surface de plancher existante, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme).

Gabarit
Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur, largeur et longueur).

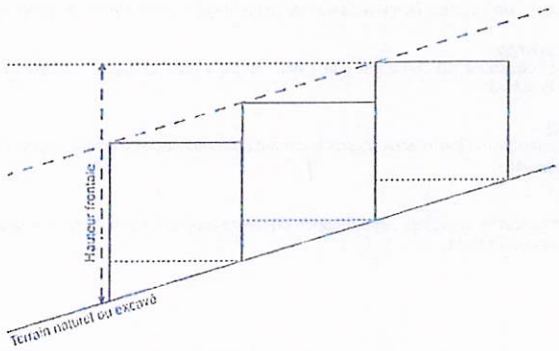
Groupe d'habitations
Ensemble de villas ou immeubles accolés ou non. Un groupe d'habitation comprend au moins 2 bâtiments.

Hauteur absolue
La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, soit à partir du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, soit à partir du terrain 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.



AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Hauteur frontale
La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, soit à partir du terrain 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.



Implantation
Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol (les parties en surplomb telles que balcons, loggias, toiture...ne sont donc pas prises en compte).

Infrastructure
Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc ...).

Installations classées
Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite sur voie et emprise publique
Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique.
Sont considérées comme voies :
- les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées desservant des groupes d'habitations et des immeubles,
- les voies piétonnes et escaliers extérieurs.

Sont considérés comme emprises publiques :
- les jardins publics,
- les places publiques.

Limite séparative
Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Marge de recul par rapport aux voies
Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Retrait par rapport aux limites séparatives
Recul pouvant être imposé, par rapport aux limites séparatives, par l'article 7 du règlement de la zone.

Sous-sol
Etage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors.

Terrasse tropézienne
Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Terrain naturel
Sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière
Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles :

- R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme,
- L.111-3 du code de l'urbanisme (reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans)
- Les règles de construction codifiées dans le code de la construction et de l'habitation
- Le règlement sanitaire départemental,
- Les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- Les articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- Les articles.410-1 et R 410-1 et suivants du Code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme),
- L'article L.421-6 du Code de l'urbanisme (conformité aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols et compatibilité avec une déclaration d'utilité publique),
- L'article R.421-28 du Code de l'urbanisme (permis de démolir),
- L'article R.421-12b du Code de l'urbanisme (clôtures),
- Les articles L.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme (lotissements),
- Les articles L.443-1 et R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme (camping et caravanage).

2. S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- La Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- Les servitudes d'utilité publique, reportées en annexe,
- Le droit de préemption urbain.

3. Au titre des servitudes d'utilité publique, l'ensemble du territoire de la commune est en site inscrit depuis le 20 mars 1973. Les dispositions de l'article L.341-1 du code de l'environnement prévoient : « L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention ».

Sur certaines parties du territoire de la commune, un périmètre de protection est généré par des monuments historiques inscrits à l'inventaire ou classés (cf annexe n° 7 du PLU, servitude AC 1). Dans ce périmètre, les dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine prévoient :

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable ».

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Les dispositions de l'article L.621-32 du Code du patrimoine précisent : « Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir ou l'autorisation mentionnée à l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article L.621-31 est adressée à l'autorité administrative. Celle-ci statue après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ».

En conséquence, les travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et prévus par les articles L.421-5 et R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme doivent, dans tous les cas, faire l'objet d'une demande d'autorisation adressée à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et sur laquelle l'Architecte des Bâtiments de France doit émettre un avis.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :
- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD
- une zone UE
- une zone UF
- une zone UG
- une zone UM

Les zones d'urbanisation futures, indiquées zones AU

Les zones naturelles, indiquées zones N.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous secteurs définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les emplacements soumis à la servitude de mixité sociale.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés dans les arrêtés préfectoraux de février et décembre 1999 (joints en annexe du présent dossier de P.L.U., accompagnés d'une carte de localisation) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'autoroute A8 et les RD 6007, RD 51 (bretelle autoroute) et RD 2564 (grande corniche) sont concernées par ces zones de bruits.

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRES ou DEMOLIS

En toutes zones est autorisée la reconstruction à l'identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, ou démolis depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, et à condition :

- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés,
- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel.

Dans les zones naturelles, est autorisée, hors des zones de risques majeurs et hors l'emprise des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 - LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif (transformateur électrique, poste de refoulement, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré,...) :

- peuvent s'implanter dans les marges de recul prévue pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique,
- ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Beausoleil est situé dans une zone de sismicité n°4 (risque moyen). En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, de l'arrêté du 29 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction et de l'arrêté préfectoral en date du 25 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Alpes-Maritimes.

2. Zone de risques mouvement de terrain

Les zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain, identifiées dans le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 15 mai 2001, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le PPR, reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

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 Moneghetti.
-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 Polvriers et des Citronniers ».
-UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest),
-UBd, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier: le Vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. Ce secteur a vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer,
-UBe, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le Vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBe1 et UBe2.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

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 :

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 :**
    - les constructions à usage d'habitation ;
    - les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
    - les équipements collectifs ;
    - les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
    - les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

- 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 m³ ou de plus de 5 mètres de hauteur.

- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.

- La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.

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.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sols non interdites à l'article 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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

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 de 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, 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.

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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

- dans les secteurs UBb, UBd et UBe : les constructions devront s'implanter à l'alignement.

- dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.

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 : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.
La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

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

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

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 règlementé

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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

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.

Toutefois :

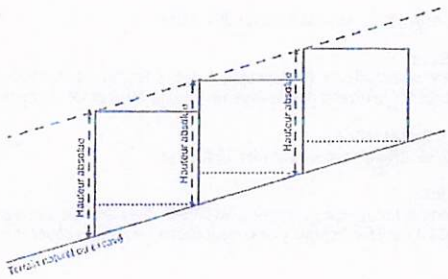
- En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées 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.
- Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.
- Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres.
- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra 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 édicules ascenseur et hall d'entrée).»

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

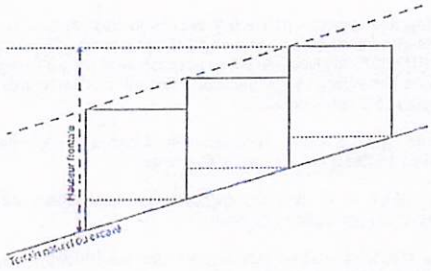
Conditions générales :

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

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015



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



Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) 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 :
La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.
En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.
La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.

Dans le secteur UBb :
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

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.

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 édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gaines et conduits :

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

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement 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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Antennes et coupoles :

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

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Secteur UBap : non réglementé

Dans les autres secteurs :

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

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

Les constructions à usage d'habitation :

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

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant ;
Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente ;
Les bureaux, les services et artisanat : 1 place pour 60 m² ;
Les établissements d'enseignement : 1 place par classe ;
Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées : 1 place pour deux chambres ou appartements ;
Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

Toutefois, concernant les constructions à usage d'habitation :

Dans le secteur UBc1 :
Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement.
- Les autres types de logements : 2 places par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le secteur UBc5 :
Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement.
- Les autres types de logements : 1,5 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

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

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

Eléments du patrimoine paysager

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

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne.

Elle comprend trois secteurs :
UCa : quartiers limite Ouest des MONEGHETTI (partie haute du boulevard Victor Hugo), quartier du TENAO et UCa1: quartier du TENAO supérieur
UCb : Quartier de la BORDINA au sud de la moyenne corniche, les serres,
UCbp: quartier du TENAO inférieur,
Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Dans le secteur UCbp :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

Pour les secteurs UCa, UCa1 et UCb :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UC2 ;
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat sauf celles indiquées à l'article UC2, ci-après ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- 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 parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier ;
- 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 du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans le secteur UCbp :

- Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :
    - les constructions à usage d'habitation,
    - les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux,
    - les équipements collectifs,
    - les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
    - les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
    - les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) 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 UC 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions 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,

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UC 4 — 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 de caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Assainissement des eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,

Assainissement des eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

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

ARTICLE UC 6 - 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.

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 2,50 m.

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur de la voie.
Dans le secteur UCbp, la réhabilitation des bâtiments doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment existant à l'origine.

Sur l'ensemble de la zone UC, le long de la moyenne corniche (RD 6007), 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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

ARTICLE UC 7 - 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.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions situées au dessus du niveau de la voirie doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m les unes des autres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UCa et UCa1, l'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 60%.

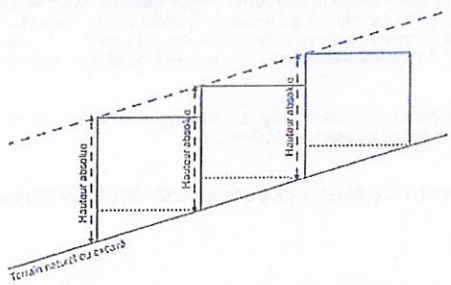
Dans le secteur UCb, l'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 50%.

Dans le secteur UCbp, en cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'emprise au sol des constructions préexistantes doit être conservée.
Dans le cas des extensions autorisées l'article UC2, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

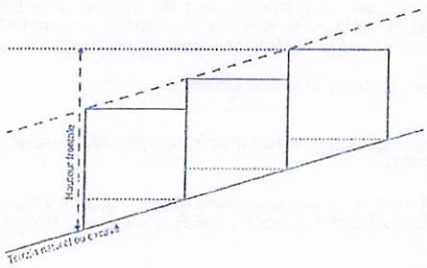
Conditions de mesure :

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.



AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

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



Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions et 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 :

Secteurs UCa, UCa1 et UCb :
La hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres.
La hauteur frontale ne peut excéder 15,60 mètres.

Secteur UCbp :
La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine. La surélévation des constructions existantes est interdite.
Toutefois :

Dans les secteurs UCa1 et UCb, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval du boulevard Guynemer ne devra pas excéder 1 niveau, soit 3,60m.

Pour toutes les constructions situées en aval de la moyenne corniche (RD 6007), et ce jusqu'à la limite du territoire communal, 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 (moyenne corniche), 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%.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 m de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS 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.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique,...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts 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.

Façades 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 elles. 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.

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, la longueur des façades des bâtiments situés au dessus du niveau de la voirie sera limitée à 16 mètres. 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.

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 édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gaines et conduits :

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

Sols extérieurs :

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

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

Clôtures

Les clôtures seront en barreaudage ou bien constituées de haies végétales. Les cannisses et plastiques sont interdits.

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.

Eclairage :

La disposition et l'intensité des appareils d'éclairage des unités foncières et des voies privées ne doivent pas être susceptibles de constituer une gêne visuelle depuis les espaces publics ou privés voisins.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UC à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

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

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les constructions à usage d'habitation :

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

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres,
Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant,
Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente,
Les bureaux, les services et artisanat : une place pour 60 m²,
Les établissements d'enseignement : 1 place par classe,
Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées : 1 place pour deux chambres ou deux appartements.
Les équipements collectifs recevant du public: 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.

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

Eléments du patrimoine paysager

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

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES | 5

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES SERVITUDES D'URBANISME

PLU APPROUVE LE : 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/11/15
ENQUETE PUBLIQUE : du 07/07/15 au 10/08/15	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 10/11/15	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 arrêté du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES	5a

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU APPROUVE LE : 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/11/15
ENQUETE PUBLIQUE : du 07/07/15 au 10/08/15	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 10/11/15	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 arrêté du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
1	Aménagement du square Kraemer	LA COMMUNE	514 m²	AE 357 en partie AE 616, 617 en totalité
2	Élargissement de l'avenue général de Gaulle	LA COMMUNE	78 m²	AE 231, 232, 151 en partie
3	Aménagement du rond point place Commandant Raynal	LA COMMUNE	117 m²	AE 177, 550 en partie
4	Création d'un parc de stationnement public enterré	LA COMMUNE	3 169 m²	Uniquement le sous-sol enterré des parcelles section AD n° 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 128 en totalité et 373 en partie
5	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
6	Liaison à créer entre la moyenne corniche et la route des Serres	LA COMMUNE	Largeur 6m	AC 359, 503, 559, 569 en partie AD 16, 397 en totalité
7	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
8	Cheminement piéton à créer entre l'impasse des Garages et la traverse du Centre	LA COMMUNE	Largeur 3m	AH 81, 370, 369, 361,152, 493, 91, 521, 524 en partie
9	Aménagement hydraulique	LA COMMUNE	2 212 m²	AK 310, 311 en totalité
10	Liaison entre l'impasse des garages et la rue des Martyrs	LA COMMUNE	Largeur 6m	AH 98, 97 et 128 en partie AH 92 en totalité
11	Création de parkings souterrains avec restitution du stade de football en surface	LA COMMUNE	6 229 m²	AI 195 en partie

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
12	Aménagement du rond point angle avenue Professeur Langevin et l'avenue Vivina	LA COMMUNE	216 m²	AH 262 en totalité
13	Création d'une école	LA COMMUNE	1 704 m²	AI 268 en totalité. Toutefois, les étages de la construction non occupés par l'école pourront être destinés à d'autres occupations (logements ou autres)
14	Extension de l'école Paul Doumer	LA COMMUNE	400 m²	AI 139 en totalité
15	Liaison entre l'avenue des Pins et le boulevard Paul Doumer	LA COMMUNE	939 m²	AI 69 en totalité
16	Aménagement du carrefour rue Victor Hugo, rue Pierre Curie et avenue des Pins	LA COMMUNE	859 m²	AI 134 en partie AI 60 en totalité
17	Réhabilitation de la Crémaillère	LA COMMUNE	12 500 m²	AH 497 en partie AE 32, 319 en totalité AK 393, 394 en totalité
18	Parking sous terrain à créer	LA COMMUNE	617 m²	AH 107 en totalité
20	Elargissement de la route Font Divine	LA COMMUNE	Largeur 6m	AM 19, 20, 21, 22a, 23a, 1, 73, 74, 77, 193, 193, 197, 4, 6a, 104, 107, 93, 92, 119, 124, 195, 85, 88, 89, 134, 135, 139, 45, 183, 139, 27, 78, 28, 29, 30, 31a, 33, 32, 34a, 35a en partie AM 164 en totalité

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
21	Elargissement du boulevard Guynemer	LA COMMUNE	Largeur 11,5m	AD 105, 104, 105,118, 120, 122, 123, 124, 127, 128, 136, 137, 138, 142, 107, 103, 395, 101, 143, 144, 146, 147, 89, 90, 94, 378, 262, 263 en partie AC 4, 32, 34, 35, 38, 46, 48, 61, 62a, 80,189, 189, 190, 191, 195, 196, 199, 203 211, 223, 224, 238, 239, 242, 242a, 244a, 247, 248, 250, 251, 252, 265, 266, 267a, 270a, 271, 272, 273, 274a, 275, 276, 277, 278, 314, 310, 328, 331,347, 352, 372, 407, 403, 425, 436, 450, 451a, 510, 512, 513, 563, 564, 578, 579, 593 612, 621 en partie
22	Elargissement de la route des Serres	LA COMMUNE	Largeur 6m	AD 395, 105, 4, 32, 414, 48, 5, 6a, 28a, 29, 30, 34, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 77, 87 103, 110, 115, 254, 260, 283, 292, 339, 339, 349, 354, 375, 378, 350, 353, 337, 359, 413 en partie AC, 292, 293, 363, 365, 366, 369, 371, 372, 374 en partie
23	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
24	Equipements sportifs	LA COMMUNE	371 m²	AL 68 en partie AL 42, 13 en totalité
25	Aménagement du rond point angle de l'avenue Vialne et la traverse du Centre	LA COMMUNE	121 m²	AH 453 en partie
26	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
27	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
28	Centre technique municipal et parking	LA COMMUNE	1 400 m²	AH 478 et 479 en partie
29	Aménagement d'un parking public	LA COMMUNE	1 652 m²	AD n° 177

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
29	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
31	Aménagement, élargissement et requalification de l'impasse des Garages	LA COMMUNE	Largeur 5 m	AH 125, 124, 122, 119, 117, 103, 101, 393, 103 en partie
32	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
33	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
34	Prolongement du chemin de la Nèbe	LA COMMUNE	1 653 m² Largeur 6 m	Section AD n° 129, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 160, 164, 165, 167, 168, 169, 170, 256 en partie
35	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
36	Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie	LA COMMUNE	510 m² Largeur 6 m	Section AD n° 143, 144, 149 en partie

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES	5b

MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DE MIXITE SOCIALE

PLU APPROUVE LE : 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10/11/15
ENQUETE PUBLIQUE : du 07/07/15 au 10/08/15	Le Maire :
MODIFICATION APPROUVEE LE : 10/11/15	

MODIFICATIONS	MISES A JOUR
Modification n°1 du 03 12 08	Mise à jour n°1 arrêté du 15 10 10
Modification n°2 du 12 07 10	
Modification n°3 du 29 11 11	
Modification n°4 du 24 04 12	
Modification n°5 du 09 07 12	
Modification n°6 du 21 05 15	
REVISIONS	
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
5	AD n°87 en partie AD n°341 et AC n°273 en totalité, soit 2 499 m²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m² de surface de plancher
7	AH n°478 et 479 en partie soit 6 030 m²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 000 m² de surface de plancher
23	AC n° 224 en partie, 222, 223, 407 et 408 en totalité, soit 3 727 m²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m² surface de plancher
26	AH n°40, 41, 42, 43, 44 en totalité, soit 1 898 m²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 675 m² de surface de plancher
27	AC n°601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 et 617 en totalité, soit 4 349 m²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 500 m² de surface de plancher
30	AC n° 48, 50, 51, 52, 53, 321, 322 et 61, pour une superficie totale de 3 861 m²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 250 m² de surface de plancher

AR PREFECTURE
006-210600128-20151110-A_8_E-DE
Reçu le 16/11/2015

32	AC n° 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 347 et 348 pour une superficie de 3 040 m²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 100 m² de surface de plancher
33	AI n° 168, 171, 184, 446, 447 en totalité et n° 185 pour partie, soit 1 038 m²	PLAI (7 %) PLS (5 %) PLUS (23 %) 5% de logements en accession encadrée.	39 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1200 m² de surface de plancher
35	AD n° 139, 140, 141, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 160, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 256, 319, 320, 328, 329 et 330 en partie, soit 5 283 m²	PLAI (9%) PLUS (21%)	30% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m² de surface de plancher