DEPARTEMENT **ALPES-MARITIMES**
CANTON **BEAUSOLEIL**
COMMUNE **BEAUSOLEIL**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté – Egalité – Fraternité

ARRETE DU MAIRE

N° : 60
Affiché le :

A R R E T E Portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme pour intégration du règlement du service eaux pluviales mis à jour par la CARF

■ NOUS Gérard SPINELLI, Maire de la Commune de Beausoleil en exercice

■ **VU** le Code général des collectivités territoriales ;

■ **VU** le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-60, R.151-51 à R.151-53, L.331-14 et L.331-15 ;

■ **VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2025 ;

■ **VU** les documents transmis par la CARF relatif au règlement du service eaux pluviales servitudes le 12 février 2026 ;

■ **CONSIDERANT** qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes sanitaires (pièce n°9) du PLU pour intégrer le nouveau règlement du service eaux pluviales de la CARF ;

ARRETONS

Article 1 – Mise à jour des annexes sanitaires (pièce n°9) du PLU

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme sont mises à jour pour intégrer :

- Le règlement du service eaux pluviales et son annexe ;

Article 2 – Publicité et entrée en vigueur

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

Il entrera en vigueur dès l'accomplissement des formalités de publicité.

Article 3– Exécution

Le Directeur général des services, le service urbanisme et toute autorité compétente sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Beausoleil, le 13/05/2026

Le Maire,

Gérard SPINELLI

DEPARTEMENT **ALPES-MARITIMES**
CANTON **BEAUSOLEIL**
COMMUNE **BEAUSOLEIL**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté – Egalité – Fraternité

ARRETE DU MAIRE

N° : SUF/RM/21-26
Affiché le :

A R R E T E portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme pour intégration des servitudes d'utilité publique, l'actualisation du droit de préemption urbain, le droit de préemption urbain renforcé et actualisant le taux majoré de taxe d'aménagement sur certains secteurs

■ NOUS Gérard SPINELLI, Maire de la Commune de Beausoleil en exercice ;

■ VU le Code général des collectivités territoriales ;

■ VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-60, R.151-51 à R.151-53, L.331-14 et L.331-15 ;

■ VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2025 ;

■ VU les documents transmis par le Service Aménagement Urbain de la DDTM relatifs aux servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal le 19 janvier 2026 ;

■ VU la délibération du Conseil Municipal référencée ci-après K 2 f, en date du 13 mars 2025, actualisant les périmètres du droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs ;

■ VU les délibérations du Conseil Municipal référencées ci-après K 2 g, en date du 13 mars 2025, et K 4 p en date du 18 juin 2025 actualisant le taux majoré de la taxe d'aménagement sur certains secteurs ;

■ CONSIDERANT qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme pour intégrer les nouvelles servitudes d'utilité publique ;

■ CONSIDERANT qu'il convient d'appliquer un droit de préemption urbain et un droit de préemption urbain renforcé ;

■ CONSIDERANT qu'il convient d'appliquer un taux majoré de taxe d'aménagement conformément aux dispositions légales ;

ARRETONS

Article 1 : **Mise à jour des annexes du PLU**
Les annexes du Plan Local d'Urbanisme sont mises à jour pour intégrer :

- Les servitudes d'utilité publique suivantes : SUP T1 « Voies ferrées » ;

Article 2 : **Droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé**
Conformément aux délibérations du Conseil Municipal des 13 mars 2025, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé ont été actualisés suite à l'approbation du PLU du 30 janvier 2025 ;

Article 3 : **Taux majoré de taxe d'aménagement**
Conformément aux délibérations du Conseil Municipal des 13 mars et 18 juin 2025, le taux de la taxe d'aménagement majorée est fixé à 20 % sur les secteurs, tels que délimité sur le plan annexé.

Article 4 : **Publicité et entrée en vigueur**
Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.
Il entrera en vigueur dès l'accomplissement des formalités de publicité.

Article 5 : **Exécution**
Le Directeur Général des Services, le Service Urbanisme et toute autorité compétente sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Beausoleil, le 27 janvier 2026

Le Maire,

Gérard SPINELLI

Annexes :
1 - Servitude T1 Voies Ferrées mise à jour,
2 - Plan de délimitation du secteur à taux majoré de taxe d'aménagement,
3 - Copie des délibérations actualisant le DPU / DPUR et la TAM.

Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 30
Publié le :

Réf. : K 1 b

Séance du 30 janvier 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 30 du mois de janvier à 18 heures 35, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :
Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Jorge GOMES, Gabrielle SINAPI, Adjoints au Maire, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Vanessa VIETTI, Bruno CATELIN, Anne-Marie TOLOMEI, David CORADINI, Christine MATHIEU, Sandrine MANFREDI, Conseillers Municipaux.

Excusés et représentés :
Madame Martine PEREZ, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,
Madame Bintou DJENEPO, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire,
Madame Emmanuelle OLIVEIRA, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Jorge GOMES, Adjoint au Maire,
Madame Pavithra SURENDRA, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, Conseiller Municipal,
Monsieur Amin BELAHBIB, Conseiller Municipal, représenté par Madame Cindy GENOVESE, Adjointe au Maire,
Monsieur Stéphane MANFREDI, Conseiller Municipal, représenté par Madame Sandrine MANFREDI, Conseillère Municipale.

Excusés :
Monsieur Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire,
Madame Elena AVRAMOVIC, Conseillère Municipale,
Monsieur Lucien BELLA, Conseiller Municipal.

Objet : Plan Local d'Urbanisme - Approbation.

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération en date du 22 juillet 2020, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Cette décision a permis de définir les objectifs de la révision ainsi que les modalités de concertation avec le public, conformément aux articles L.103-3 et L.153-11 du Code de l'urbanisme.

Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme consistent en :

- L'actualisation du plan pour répondre aux différentes législations intervenues depuis notamment la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;
- La mise en comptabilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat voté pour la période 2020-2025 par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) ;
- Le renforcement du développement économique du territoire en dynamisant le tissu économique local et en confortant les commerces de proximité, en particulier ceux situés en centre-ville ;
- L'adaptation du cadre de vie des Beausoleillois dans le cadre de la politique locale de l'habitat en améliorant l'offre en équipements et en services publics tout en adaptant la maîtrise de la croissance démographique pour qu'elle soit harmonieuse avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics ;
- Le renforcement développement durable par une gestion économe de l'espace couplée à une réflexion sur la végétalisation du tissu urbain et sur la règlementation du stationnement.

Élaboration du diagnostic territorial et définition des orientations stratégiques

Dans le cadre de cette procédure, un diagnostic territorial a été établi afin de dresser un état des lieux de la commune, en prenant en compte ses composantes sociales, économiques et environnementales. Ce diagnostic, constamment enrichi au fil des travaux, a été présenté en Conseil Municipal le 16 mars 2022.

Ce travail d'analyse a été complété par l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document fondateur définissant les grandes orientations politiques du futur PLU. Le Conseil Municipal a débattu de ces orientations lors de sa séance du 16 février 2023.

Ces orientations sont au nombre de cinq et se déclinent en sous-orientations permettant de préciser les priorités de la commune. Elles portent sur :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil

- Préserver le grand cadre paysager naturel
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager, porteurs de l'identité de Beausoleil
- Améliorer la qualité de vie en ville
- Requalifier les entrées de ville
- Protéger la qualité environnementale et patrimoniale
- Gérer les risques naturels et les intégrer dans le projet de développement de Beausoleil

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain de manière à permettre de préserver les équilibres du territoire

- Garantir un développement urbain maîtrisé
- Favoriser une politique de l'habitat
- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments
- Intégrer la haute qualité environnementale
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables tout en protégeant les sites et les paysages
- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion

Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant

- Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de centralité face à la rareté du foncier
- Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil
- Conforter le niveau d'équipements de la commune
- Accompagner la reprise des activités agricoles

Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile

- Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons inter-quartiers
- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun
- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements

Orientation 5 : Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Remettre en perspective des besoins communaux
- Assurer un développement harmonieux et maîtrisé
- Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière.

Arrêt du projet de PLU et transmission aux autorités compétentes

Par délibération référencée "I 7 b" du 14 décembre 2023, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU. Conformément aux procédures réglementaires, ce document a été transmis aux personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à l'autorité environnementale (MRAe), afin de recueillir leurs avis.

Enquête publique et rapport du Commissaire Enquêteur

En vue de l'enquête publique, la Commune a sollicité, le 12 avril 2024, la désignation d'un Commissaire Enquêteur auprès de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice. Par décision du 23 avril 2024, Madame Edith CAMPANA a été nommée pour assurer cette mission.

Initialement prévue du 9 juillet au 13 août 2024, l'enquête publique a été reportée du 22 juillet au 23 août 2024, conformément à l'arrêté municipal du 20 juin 2024, en raison de la période de réserve électorale.

A l'issue de l'enquête Publique, Madame le Commissaire enquêteur a remis le 19 septembre 2024 son Rapport et ses Conclusions quant au projet de PLU arrêté et mis à l'enquête publique. Le rapport du Commissaire enquêteur a été mis en ligne sur le site internet de la Commune le 27 septembre 2024.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de PLU. Cet avis est comporte deux réserves et deux recommandations reprises ci-après.

« Réserve 1 : Inscrire au PLU la nécessité de procéder à une évaluation de la pollution atmosphérique sur la commune, pollution urbaine de fond, et en zone de trafic.

Réserve 2 : Inscrire au PLU avant son adoption, la nécessité, pour tous les projets à venir, surtout en zones naturelles, le strict respect de la « Prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact » du Ministère de la Transition écologique, publiée en février 2022.

Recommandation n° 1 : Dans l'attente des résultats des mesures de pollution atmosphérique, si cela est réalisable, prévoir le long des axes de circulation des haies de cotonéaster, dont surtout la sous-espèce cotonéaster franchetii. Plantée aux abords d'une route fréquentée, elle diminue drastiquement la pollution de l'air (de l'ordre de 20 %), et n'a pas besoin d'entretien particulier.

Recommandation n° 2 :

1. L'adoption de revêtements à coefficient de réflexion élevé jouera un rôle dans l'adaptation de la ville au changement climatique en renvoyant durant la journée la lumière du soleil vers le ciel, et en luttant ainsi contre l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain.
2. La gestion de l'éclairage nocturne permettra de protéger la biodiversité, et de diminuer les émissions de GES ».

Les recommandations du Commissaire Enquêteur ont été prises en compte par la Commune, et des mesures appropriées ont été mises en œuvre pour les soutenir, comme détaillé dans une note technique annexée à la présente note de synthèse.

Fruit des échanges avec le public, l'Etat, les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées, le Commissaire enquêteur, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été complété et enrichi.

Approbation du plan local d'urbanisme et prise en compte des observations du Préfet

Par la délibération n° « J 5 b » en date du 24 octobre 2024, reçue en Préfecture le 6 novembre 2024, l'Assemblée Délibérante a approuvé le Plan Local d'Urbanisme aboutissement de la procédure de révision générale engagée en 2020 et détaillée précédemment.

Par courrier du 9 décembre 2024, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a adressé à la Commune ses observations relatives à la régularité du document d'urbanisme ainsi approuvé. Dans ce cadre, il a engagé un recours gracieux portant sur la délibération du 24 octobre 2024, demandant à la Commune d'apporter certaines corrections afin d'assurer la conformité du PLU avec les exigences réglementaires.

Retrait de la délibération du 24 octobre 2024

Afin de prendre en compte ces observations après analyse de celles-ci, sans remettre en cause l'ensemble de la procédure d'élaboration du PLU, il est proposé au Conseil Municipal de procéder au retrait de la délibération du 24 octobre 2024.

Cette démarche s'appuie sur les dispositions de l'article L.243-3 du Code des relations entre le public et l'administration, qui autorise une collectivité à retirer un acte réglementaire en cas d'illégalité, dans un délai de quatre mois suivant son adoption. Le retrait de cette délibération vise ainsi à prévenir tout risque contentieux et à garantir la pleine conformité du PLU, tout en préservant l'ensemble des travaux menés dans le cadre de cette révision.

Adoption d'une version amendée du PLU

Dans cette optique, il est également proposé au Conseil Municipal d'adopter une version amendée du Plan Local d'Urbanisme, intégrant les observations formulées par Monsieur le Préfet.

Ces modifications :

- Prennent en compte les remarques des services de l'État ;
- Résultent de l'enquête publique ou, en l'absence d'évolutions imposées par celle-ci, rétablissent le document approuvé dans sa version identique à celle du projet soumis à l'enquête (PLU arrêté) ;
- Ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
- Visent à assurer la conformité réglementaire et la sécurité juridique du document.

Modifications proposées suite aux observations du Préfet :

<u>1. Ouverture à l'Urbanisation</u>

Monsieur le Préfet a relevé que le changement de zonage de certaines parcelles, initialement classées en zone naturelle, en vue de leur ouverture à l'urbanisation, a été effectué sans consultation préalable du Préfet, de la CDPENAF ou de la CARF, en contradiction avec les articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme. Il a également souligné que ce reclassement ne serait pas compatible avec les orientations du PADD arrêté le 14 décembre 2023.

En conséquence, il est proposé de :

- Modifier le plan de zonage pour le secteur Guynemer, en rétablissant le zonage des parcelles concernées à l'identique de celui du PLU arrêté en décembre 2023 et soumis à enquête publique. Ce zonage, pour lequel les services de l'État n'ont émis aucune observation défavorable lors de la consultation des personnes publiques associées, est ainsi rétabli pour garantir la conformité avec les exigences légales et environnementales ;
- Supprimer l'emplacement réservé n° 17 de mixité sociale, au regard du reclassement des parcelles n° 262 et 263 en zone N, rendant cet emplacement obsolète. En conséquence, ajuster l'annexe 5a « Emplacements réservés pour la mixité sociale » du règlement ;

- Supprimer l'emplacement réservé n° 26 pour la création d'un cheminement piéton et d'un ascenseur public, projet désormais obsolète, et ajuster l'annexe 5b « Emplacements réservés » du règlement en conséquence.

2. Calcul de la Consommation d'Espace

Monsieur le Préfet a souligné que la méthodologie de calcul de la consommation foncière dans le PLU révisé manquait de précision. Il a demandé à la Commune de clarifier et de compléter cette méthodologie afin de garantir sa conformité avec les exigences du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, il est proposé de :

- Clarifier la méthodologie de calcul de la consommation foncière dans le rapport de présentation du PLU, notamment dans la section " Évolution de la consommation de l'espace " (pages 230 et suivantes du Tome 1), en distinguant les espaces ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et non ENAF, et en détaillant la relation entre la méthode retenue et les chiffres de consommation foncière, notamment pour la modération future à l'horizon 2035 ;
- Ajouter des compléments d'information dans le Tome 2 du rapport concernant les projections de consommation d'espace, en précisant la distinction entre les ENAF déjà consommés, les "coups partis" (permis de construire délivrés mais non réalisés) et les capacités résiduelles mobilisables ENAF.

3. Prise en compte du risque Inondation

Monsieur le Préfet a souligné que la prise en compte du risque inondation dans le PLU était insuffisante, en raison de l'absence d'études hydrauliques validées pour certains vallons. Bien que des études aient été réalisées pour les vallons des Moneghetti et de la Noix, celles des vallons de La Rousse et de l'Arme n'ont pas encore été menées à terme, empêchant ainsi la levée de l'inconstructibilité sur ces secteurs. Bien que le PLU approuvé pose ce principe d'inconstructibilité, les services de l'État demandent à la Commune de compléter ces études, d'ajouter une représentation graphique des zones inondables et de préciser plus clairement le caractère inconstructible toute zone pour laquelle aucune étude hydraulique n'a été réalisée, afin d'assurer la compatibilité avec le PGRI.

En conséquence, il est proposé de :

Article 4 des dispositions générales du règlement :

1. Préciser la classification des enjeux pour les secteurs des Moneghetti et Vallon de la Noix, en assurant une cohérence avec les zones du PLU et le cahier de recommandations annexé ;
2. Apporter des précisions concernant les vallons situés dans l'emprise de l'AZI et de l'EAIP :

- Vallons des Moneghetti et de la Noix : Ces vallons ont fait l'objet d'études hydrologiques permettant de qualifier l'aléa inondation. Le document graphique retranscrit cette caractérisation en fonction du niveau de risque identifié. Il convient de respecter, en fonction de la nature de l'aléa, le cahier de recommandations annexé au PLU (annexe n° 12).
- Vallons de l'Arme et de La Rousse : L'aléa inondation n'a pas été qualifié par une étude hydraulique. Afin d'assurer la compatibilité avec le PGRI 2022-2027, l'emprise de l'AZI sur ces vallons sera inconstructible. Une étude de caractérisation de l'aléa sera réalisée ultérieurement par la Commune. En fonction de ses conclusions, une évolution du document d'urbanisme pourra être envisagée.

Article 12 des dispositions générales du règlement :

- Modification de la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement pour les équipements d'intérêt collectif en zone de risque d'inondation :
- Vallons de l'Arme et de Larousse : Inconstructible.
- Vallons des Moneghetti et de la Noix : Référence au cahier de recommandations annexé (annexe n°12), selon la caractérisation de l'aléa.

4. Ressource en eau

Par ailleurs, Monsieur le Préfet a souligné la nécessité de compléter le volet relatif aux ressources en eau, en particulier en ce qui concerne les impacts du changement climatique. À cette fin, la Commune a annexé au dossier du PLU les éléments transmis par la Communauté

d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), en charge de la gestion de l'eau, concernant les tensions estivales et leur traduction réglementaire.

Ainsi, les modifications apportées au dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) répondent aux observations et demandes formulées par Monsieur le Préfet, garantissant ainsi la conformité du document avec les exigences réglementaires en vigueur.

Rectifications d'erreurs matérielles :

En outre, la Commune entend tirer parti de ce travail de correction pour rectifier trois erreurs matérielles concernant les emplacements réservés figurant dans l'annexe 5b « équipements publics » du règlement du PLU et faire évoluer cette annexe en cohérence.

Il est proposé la suppression des trois emplacements réservés suivants, qui avaient été édictés au bénéfice de la Commune :

ER 1 - Destination : Liaison à créer entre la Moyenne Corniche et la route des Serres *Elargissement à 6 m - Parcelles concernées : AC359, AC503, AC559, AC676, AD016, AD396, AD397*

- Motif de suppression : Cette suppression résulte d'une correction d'une erreur matérielle. À la suite d'un dire formulé par les propriétaires des parcelles concernées lors de l'enquête publique, la Ville avait précisé dans son mémoire en réponse au rapport du commissaire enquêteur qu'elle ne souhaitait plus maintenir cet emplacement réservé (*Cf. p. 42 du mémoire en réponse : « ER supprimé au regard des difficultés technique et notamment altimétrique (12 m dénivelé) et conséquences financières induites liées à sa mise en œuvre. »)* De plus, après l'adoption de la délibération du 24 octobre 2024, l'un des propriétaires a adressé une mise en demeure à la Commune, lui demandant d'acquérir son terrain dans le cadre d'une procédure de délaissement. En réponse à cette demande, la collectivité a décliné l'offre d'achat du bien, ce qui a entraîné son déclassement de l'emplacement réservé et la levée de la servitude. Dès lors, l'emplacement réservé n'est plus opposable au propriétaire, qui retrouve la pleine disposition de son bien.

ER 4 - Destination : Aménagement du rond-point à l'angle de l'avenue Professeur Langevin et de l'avenue de Villaine *Parcelle concernée : AH282*

- Motif de suppression : L'emplacement réservé n'a plus d'objet, la Commune étant désormais propriétaire de cette parcelle. C'est d'ailleurs ce qui avait été annoncé dans le mémoire en réponse de la Ville au Commissaire Enquêteur (*Cf. p.42 du mémoire en réponse : « Cet ER est supprimé suite à l'entrée en possession des terrains concernés par la Ville. »).*

ER 11 - Destination : Aménagement du rond-point à l'angle de l'avenue de Villaine et de la bretelle du Centre *Parcelles concernées : AH453 en totalité et AH454 en partie*

- Motif de suppression : Correction d'une erreur matérielle. Ce terrain a fait l'objet d'une procédure de délaissement, au terme de laquelle la Ville a décliné l'offre d'acquisition du bien. Lors de l'enquête publique, le propriétaire avait signalé cette levée de servitude, et la Commune avait confirmé, dans sa réponse au commissaire enquêteur, qu'elle ne souhaitait pas reconduire cet emplacement réservé (*Cf. p.42 du mémoire en réponse : « ER 11 : Retrait car purge du droit de délaissement sur ces parcelles »).* Suite à l'adoption de la délibération du 24 octobre 2024, le propriétaire a déposé un recours gracieux, soulignant que la purge de cet emplacement réservé avait bien été actée par la Commune et qu'il convenait donc de le supprimer.

Les modifications de l'annexe 5b visent donc exclusivement à corriger des erreurs matérielles et s'inscrivent dans le prolongement des observations formulées lors de l'enquête publique.

Approbation du PLU amendé

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme modifié a été adressé aux Conseillers Municipaux à l'appui de la présente note de synthèse sous format dématérialisé (clé USB). Le dossier papier est consultable à la Direction du Secrétariat Général. Il est annexé à la note de synthèse, accompagné d'une note technique synthétique du projet de Plan Local d'Urbanisme retraçant les apports du projet au regard des objectifs définis par délibération du 22 juillet 2020.

Le PLU comporte à ce stade l'ensemble des pièces requises par l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme :

- Le **Rapport de Présentation** expliquant les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et se base sur le diagnostic territorial réalisé ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD définissant les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme) ;
- L'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** relative à la trame verte, la trame bleue et la trame noire ;
- Le **Règlement** fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols avec la délimitation des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles. Ce règlement contient un **plan de zonage** ;
- Les **Annexes** du Plan Local d'Urbanisme dont notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- Les **Pièces Administratives**.

Il revient donc à l'Assemblée Délibérante :

- De retirer la délibération du 24 octobre 2024, conformément aux observations de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, sans remettre en cause la procédure d'élaboration du PLU.

- De se prononcer sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme amendé, afin d'assurer sa conformité réglementaire et sa sécurité juridique.

Aussi,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles des articles L.132-7 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-13, et R.132-1 à R.132-19, R.153-3 et suivants ;

VU les dispositions de l'article L. 243-3 du Code des relations entre le public et l'administration ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 8 mars 2008, dans sa dernière version exécutoire du 19 avril 2022 ;

VU la délibération du Conseil Municipal référencée « E 5 1 » en date du 27 septembre 2019 relative au lancement des procédures préalables à la mise en œuvre de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal référencée « F 5 j » en date du 22 juillet 2020 relative au lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU le « porter à connaissance » transmis par le Préfet des Alpes-Maritimes le 19 mars 2021 à la Commune ;

VU le « porter à connaissance » complémentaire relatif à la modification des servitudes d'utilité publique, en date du 4 juin 2021 notifié à la Commune par le Préfet des Alpes-Maritimes le 7 juin 2021 ;

VU le « porter à connaissance » complémentaire relatif à la prise en compte du risque inondation en date du 16 février 2023, notifié à la Commune par le Préfet des Alpes-Maritimes le 20 février 2023 ;

VU le « porter à connaissance » complémentaire relatif à la prise en compte de la ressource en eau en date du 18 juillet 2024, notifié à la Commune par le Préfet des Alpes-Maritimes à la même date ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° « H 1 b » en date du 16 mars 2022 relative à la présentation du diagnostic territorial ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° « I 7 b » en date du 16 février 2023 relative à la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° « I 7 b » en date du 14 décembre 2023 portant approbation du bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'urbanisme ;

VU l'avis favorable de la Commission Départementale des Espaces Naturels Forestiers et Agricoles (CDPENAF) du 10 juillet 2024 faisant suite à la saisine par la commune le 29 avril 2024 ;

VU le Rapport de Madame le Commissaire Enquêteur en date du 19 septembre 2024 portant avis favorable ;

VU la Délibération du Conseil Municipal n° « J 5 b » en date du 24 octobre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU le courrier du 9 décembre 2024 de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes portant recours gracieux quant à la délibération du 24 octobre 2024 précitée ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme amendé, adressé aux élus pour approbation, suite à l'enquête publique, intégrant les avis des personnes publiques associées et consultées, les observations formulées lors de l'enquête publique, ainsi que les observations de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes dans le cadre de son recours gracieux du 9 décembre 2024, et la correction des erreurs matérielles constatées, sans que ces dernières modifications ne portent atteinte à l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT QUE les modalités de la concertation publique définies par la délibération susvisée du 22 juillet 2020 ont été respectées ;

CONSIDERANT QUE ce projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été adressé pour avis aux personnes publiques associées dont le représentant de l'Etat qui sera saisi, conformément aux dispositions de l'article L.153-16-1 du Code de l'urbanisme et aux personnes publiques consultées afin de recueillir leurs avis dans le délai de trois mois ;

CONSIDERANT QUE le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est en situation d'être approuvé à l'issue de l'enquête publique et de l'avis favorable de Madame le Commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que, le territoire de la Commune de Beausoleil n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'approuvé par la délibération du Conseil Municipal n° « 5Jb » du 24 octobre 2024, est devenu exécutoire de plein droit un mois après sa publication et sa transmission au Préfet des Alpes Maritimes le 6 novembre 2024, et ce en l'absence de demande de modification du préfet dans ce délai ;

CONSIDERANT que suite aux observations émises par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, formant le 9 décembre 2024 un recours gracieux exercé dans le délai de recours contentieux, il est constaté l'illégalité de la délibération n° « 5 J b » du 24 octobre 2024 ;

CONSIDÉRANT que Monsieur le Préfet a invité le Maire de Beausoleil à retirer la délibération précitée, à procéder à des rectifications et à solliciter une nouvelle délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme afin de modifier le PLY en conséquence ;

CONSIDÉRANT que les rectifications apportées au dossier du Plan Local d'Urbanisme en réponse à ces observations, ainsi qu'aux erreurs matérielles identifiées par la Ville, sont considérées comme procédant de l'enquête publique ou, à défaut, comme rétablissant le document

approuvé à l'identique du projet soumis à l'enquête, sans porter atteinte à l'économie générale du projet ;

CONSIDÉRANT que, bien que le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération du 24 octobre 2024 soit devenu exécutoire, le Conseil Municipal peut légalement procéder au retrait pour illégalité de cette délibération, étant donné qu'elle n'est pas définitive, conformément à l'article L.243-3 du Code des relations entre le public et l'administration ;

CONSIDÉRANT que dans ce contexte, le Conseil Municipal peut approuver le nouveau Plan Local d'Urbanisme prenant en compte les observations de Monsieur le Préfet, sans avoir à relancer la procédure de révision ou de modification prévue aux articles L.153-31 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, et sans le soumettre à une nouvelle enquête publique, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (*1ère et 6e chambres réunies, 2 octobre 2017, n° 399752, Commune de Mesquer, confirmée par décision du TA de Montpellier, 21 décembre 2023, n° 2204429*).

Monsieur Gérard SPINELLI, Maire, propose au Conseil Municipal :

a) De retirer la délibération n° « 5 J b » du 24 octobre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

b) D'approuver le Plan Local d'Urbanisme amendé de la commune, intégrant les modifications détaillées ci-dessus, tel que présenté en annexe ;

c) De dire que le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Commune : Pôle Dynamique Urbaine, Service Urbanisme et Foncier aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme ;

d) De dire que la présente délibération sera affichée pendant un mois en l'Hôtel de Ville : mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

e) De dire que la présente délibération sera mise ligne sur la page dédiée du site internet de la Commune ainsi que sur le portail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

f) De dire que la présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au dernier alinéa de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué ;

g) De l'autoriser à signer l'ensemble des actes afférents à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal oui cet exposé, délibère et :

a) **RETIRE** la délibération n° « 5 J b » du 24 octobre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;

b) **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme amendé de la commune, intégrant les modifications détaillées ci-dessus, tel que présenté en annexe de la présente délibération ;

c) **DIT** que le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Commune : Pôle Dynamique Urbaine, Service Urbanisme et Foncier aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme ;

d) **DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en l'Hôtel de Ville : mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

e) **DIT** que la présente délibération sera mise ligne sur la page dédiée du site internet de la Commune ainsi que sur le portail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) conformément aux dispositions de l'article L.133-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

f) **DIT** que la présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet conformément aux dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au dernier alinéa de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué ;

g) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des actes afférents à l'exécution de la présente délibération, ce par :

27 VOIX POUR DU GROUPE « GERARD SPINELLI »,

3 VOIX CONTRE DU GROUPE « SOYONS FIERS DE BEAUSOLEIL ».

Fait et délibéré à Beausoleil, le 30 janvier 2025.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

Pièces jointes :
***Dossier de PLU** comprenant :*
- Le rapport de présentation expliquant les choix retenus pour établir le PADD et se base sur le diagnostic territorial réalisé,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définissant les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme,
- L'orientation d'aménagement et de programmation relative à la trame verte, la trame bleue et la trame noire,
- Le règlement fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols avec la délimitation des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles.
- Le plan de zonage,
- Les annexes du Plan Local d'Urbanisme dont notamment les servitudes d'utilité publique (SUP),
- La note synthétique du projet de Plan Local d'Urbanisme retraçant les apports du projet au regard des objectifs définis par délibération du 22 juillet 2020.

Note technique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

Conseil Municipal du 30 janvier 2025

La Commune de Beausoleil s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en remplacement de son Plan d'Occupation des Sols par délibération du 30 janvier 2008. Ce document de gestion du territoire condense les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace décidées par la Commune dans le respect des objectifs du développement durable et des objectifs légaux d'une politique d'urbanisme. Il fixe la règlementation de l'utilisation qui est faite du sol dont notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La révision de ce document, initiée par délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2020, s'est faite au regard des objectifs suivants :

- L'actualisation du PLU pour répondre aux différentes législations intervenues depuis 2008 dont notamment la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;
- La mise en compatibilité de ce document au regard du Programme Local de l'Habitat voté pour la période 2020-2025 par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française ;
- Le renforcement du développement économique du territoire en dynamisant le tissu économique local et en confortant les commerces de proximité notamment ceux situés en centre-ville ;
- L'adaptation du cadre de vie des Beausoleillois par le biais de la politique locale de l'habitat en améliorant l'offre en équipements et en services publics et en adaptant la maîtrise de la croissance démographique pour qu'elle soit harmonieuse avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics ;
- Renforcer le développement durable du territoire par une logique de gestion économe de l'espace liée à une réflexion sur la végétalisation du tissu urbain et sur la règlementation du stationnement.

Les orientations définies dans le PADD débattu en Conseil municipal le 16 février 2023 sont au nombre de cinq :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale
Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire
Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant
Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables Thématiques : Transports et déplacements
Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il est rappelé que par délibération référencée « I 7 b » en date du 14 décembre 2023, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU. Ce projet de PLU a été transmis aux personnes publiques associées et consultées ainsi qu'à l'autorité environnementale (MrAE) afin de recueillir leurs avis.

Afin de préparer l'enquête publique requise règlementairement, la Commune a sollicité de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice la désignation du Commissaire enquêteur le 12 Avril 2024. Par décision du 23 avril 2024, la présidente de la juridiction administrative a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de Commissaire Enquêteur. Il est rappelé que, par arrêté municipal du 20 juin

2024, en accord avec le Commissaire Enquêteur, l'enquête publique initialement prévue du 9 juillet 2024 au 13 août 2024, a été décalée, compte tenu de la période de réserve électorale, du 22 juillet au 23 Août 2024.

A l'issue de l'enquête publique, Madame le Commissaire Enquêteur a remis le 19 septembre 2024 son Rapport et ses Conclusions quant au projet de PLU arrêté et mis à l'enquête publique. Le rapport du Commissaire Enquêteur a été mis en ligne sur le site internet de la commune le 27 septembre 2024. Le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de PLU. Cet avis est comporte deux réserves et deux recommandations reprises ci-après.

Par la délibération n°« J 5 b » en date du 24 octobre 2024, reçue en Préfecture le 6 novembre 2024, l'Assemblée Délibérante a approuvé le Plan Local d'Urbanisme aboutissement de la procédure de révision générale engagée en 2020 et détaillée précédemment.

Toutefois, par courrier du 9 décembre 2024, Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes a adressé à la Commune ses observations relatives à la régularité du document d'urbanisme ainsi approuvé. Dans ce cadre, il a engagé un recours gracieux portant sur la délibération du 24 octobre 2024, demandant à la Commune d'apporter certaines corrections afin d'assurer la conformité du PLU avec les exigences réglementaires.

Afin de prendre en compte ces observations après analyse de celles-ci, sans remettre en cause l'ensemble de la procédure d'élaboration du PLU, il est proposé au Conseil Municipal de procéder au retrait de la délibération du 24 octobre 2024. Cette démarche s'appuie sur les dispositions de l'article L.243-3 du Code des relations entre le public et l'administration, qui autorise une collectivité à retirer un acte réglementaire en cas d'illégalité, dans un délai de quatre mois suivant son adoption. Le retrait de cette délibération vise ainsi à prévenir tout risque contentieux et à garantir la pleine conformité du PLU, tout en préservant l'ensemble des travaux menés dans le cadre de cette révision.

Dans cette optique, il est également proposé au Conseil Municipal le 30 janvier 2025 d'adopter une version amendée du Plan Local d'Urbanisme, intégrant les observations formulées par Monsieur le Préfet et de procéder à la rectification d'erreurs matérielles concernant les emplacements réservés liés à des équipements publics.

Les pièces obligatoires du Plan Local d'Urbanisme traduisent les objectifs susvisés par des orientations générales reposant sur le diagnostic du territoire. Ces orientations sont précisées par la suite par des règles pour chaque zone du territoire.

La présente note technique vise donc à apporter aux élus les traductions données à ces objectifs ainsi qu'à effectuer un comparatif du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport au PLU en vigueur.

I/La traduction des objectifs : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sur la base de l'état des lieux du territoire, le Conseil Municipal a pu débattre des orientations générales du futur Plan Local d'Urbanisme à l'occasion de la séance du 16 février 2023.

Le premier objectif de la révision du Plan Local d'Urbanisme vise à intégrer les évolutions législatives et règlementaires depuis 2008. Depuis l'élaboration du PLU, plusieurs modifications sont intervenues pour intégrer des évolutions législatives telles que la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) ou l'intégration par la loi ALUR en 2014 de la possibilité de démolir et reconstruire à l'identique une construction existante dans les zones urbaines à dimension patrimoniale, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Cet objectif concerne ainsi principalement la cinquième orientation liée aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elle répond, en outre, à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dites loi « Climat et Résilience » qui oblige la Commune à dresser le bilan de sa consommation d'espace pour la période 2011-2021 puis à prévoir une consommation divisée par deux pour la période 2021-2031.

Le diagnostic territorial actualisé a ainsi estimé la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 3.57 ha pour la période 2011-2021(Annexe n°1 – Cartes de la Consommation d'espace 2011-2021 et des espaces non bâtis potentiellement constructibles). . Le document a également dégagé les espaces non bâtis qui peuvent potentiellement être consommés à l'horizon 2035 dans le cadre du PLU révisé.

L'analyse de la consommation d'ENAF a été mise à jour après l'arrêt du PLU afin de répondre aux remarques des PPA et PCC sur la base d'une méthodologie partagée avec les services de l'Etat et répondant aux « fascicules ZAN » élaborés par le CEREMA.

En effet, un premier calcul avait été réalisé fin 2021 portant sur la période 2008-2021 lors de l'établissement du diagnostic. En 2023, au moment de l'arrêt du PLU, cinq décrets d'application liés à la loi Climat et Résilience, viennent préciser sa mise en œuvre et n'ont pas pu être pris en compte dans le PLU arrêté. Dans le dossier de PLU arrêté figure des données qui correspondent aux travaux effectués pour la période 2008-2021, la consommation d'ENAF avait été estimée à environ 8,9 ha. Cette méthodologie était basée sur la comptabilisation de tout changement d'espace naturel en espace urbanisé, c'est à dire correspondant à une occupation des sols par des bâtiments destinés à des maisons nouvelles/bâti nouveau, mais également à des annexes d'habitation principale leurs extensions, etc.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de :

- Clarifier la méthodologie de calcul de la consommation foncière dans le rapport de présentation du PLU, notamment dans la section " Évolution de la consommation de l'espace " (pages 230 et suivantes du Tome 1), en distinguant les espaces ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et non ENAF, et en détaillant la relation entre la méthode retenue et les chiffres de consommation foncière, notamment pour la modération future à l'horizon 2035 conformément aux « fascicules ZAN » publiés en décembre 2023 par le Cerema après l'arrêt du PLU ;

- Ajouter des compléments d'information dans le Tome 2 du rapport concernant les projections de consommation d'espace, en précisant la distinction entre les ENAF déjà consommés, les "coups partis" (permis de construire délivrés mais non réalisés) et les capacités résiduelles mobilisables ENAF.

Concernant la période 2021-2035, au regard des amendements faits, la consommation d'espace se répartit de la façon suivante :

Habitation :
- En densification : 2,49 ha dans les zones UB, UC, UM et UD
- En ENAF : 1.55 ha uniquement dans les zones UD

Equipements :
- En densification: 0,96 ha.

Cette diminution a des incidences sur les orientations n°1 et n°2 du PADD consacrées respectivement à la confirmation de l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil et à l'organisation et la valorisation du tissu urbain de manière à permettre la préservation des équilibres du territoire. Ces deux orientations rejoignent l'objectif de la révision relatif au renfort du développement durable du territoire par une gestion économe de l'espace.
La première orientation vise à préserver les espaces naturels qui sont majoritairement situés en amont de la Moyenne-Corniche et à assurer une meilleure cohérence avec les espaces d'habitat individuel à

proximité. Une majorité des espaces naturels existants sous l'actuel Plan Local d'Urbanisme fait l'objet de protections figeant ce caractère naturel[1].

Concrètement, le projet de Plan Local d'Urbanisme amendé ne propose aucune ouverture à l'urbanisation et renforce la préservation des espaces naturels en limitant la densité des constructions et l'étalement urbain sur les espaces urbains d'habitat individuel situés à proximité de ces espaces naturels.

Le diagnostic de l'état existant a été l'occasion d'identifier des espèces floristiques et faunistiques dont plusieurs sont protégés au titre du droit de l'Union Européenne et de dresser une orientation d'aménagement et de programmation relative aux trames verte, bleue et noire[2] qui va contraindre toute demande de construction à être compatible avec le contenu de cette orientation.

En lien avec l'orientation n°2, le potentiel de développement urbain se concentre en aval de la Moyenne-Corniche avec toutefois des quartiers patrimoniaux préservés (Gaité, Tenao Inférieur, Carnier, …) et des outils juridiques supplémentaires pour développer la végétalisation en ville[3].

Le PLU identifie à travers cette orientation n°2 des secteurs à enjeux qui supporteront la construction à venir d'ici 2035 ainsi que des secteurs de renouvellement urbain qui participeront également à requalifier le tissu urbain de Beausoleil. Les secteurs à enjeux correspondent au Tenao supérieur, au Moneghetti, au Vallon de la Noix et à la Crémaillère.

En lien avec l'objectif d'intégrer le Programme Local de l'Habitat en vigueur, ce développement contient une programmation en logements sociaux d'ici 2035 avec un objectif annuel de 60 logements sociaux par an. Au titre de la loi SRU, l'obligation légale de disposer de 25% de logements conventionnés parmi les résidences principales sur le territoire communal a également été intégrée à la réflexion.

Cette politique de développement urbain est en accord avec la croissance démographique envisagée d'ici 2035. Ce second point est encadré par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui définit à l'échelle de la région un objectif démographique de 0,3% de croissance en moyenne par an jusqu'en 2050. Compte tenu du développement urbain de Beausoleil, notamment à travers la dynamique de la Principauté de Monaco[4], l'objectif en la matière est fixé à 0,5 % par an à l'échelle communale. Cette démarche s'inscrit également dans le cadre de la prise en compte des obligations réglementaires en matière de production de logements sociaux, conformément aux exigences de la loi SRU et aux orientations définies par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF.

Ce développement démographique dans le respect des objectifs de la révision s'accompagne d'une offre supplémentaire en équipements publics, d'un soutien au secteur économique ainsi que d'une stratégie actualisée sur le stationnement en ville et permet de répondre aux objectifs impartis par loi SRU et le PLH en matière de production de logements sociaux.

A ce titre, l'orientation numéro 3 localisant prioritairement les activités économiques et les équipements de proximité au sein du tissu urbain existant est menée avec la volonté de développer plusieurs parkings pour assurer le report modal des habitants vers les mobilités douces et les transports en commun gérés par l'intercommunalité.

---

[1] A ce titre, il peut être cité la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

[2] La trame verte désigne les milieux naturels, la trame bleue désigne les vallons et autres éléments naturels pouvant accueillir de l'eau y compris via des phénomènes de pluie, la trame noire désigne le niveau d'éclairage artificiel sur le territoire.

[3] *Confère* la deuxième partie de cette note consacrée à un comparatif entre le PLU actuel et celui projeté

[4] Les dispositions de l'article L.131-10 obligent à intégrer l'occupation des sols dans les territoires des Etats limitrophes à la réflexion menée par la Commune sur son futur Plan Local d'Urbanisme.

L'aménagement des voies existantes, cheminements compris, doit désormais intégrer une part plus importante pour la circulation des piétons et des mobilités douces pour créer des liaisons entre les différents quartiers de la commune. Cette réflexion n'est que le prolongement des travaux de ces dernières années sur la requalification de certaines voies et sur l'installation d'escaliers mécaniques en remplacement d'escaliers choisis pour leur position stratégique en ville.

La réglementation visant à pérenniser les commerces de proximité en centre-ville est conservée et sera intégrée dans un second temps au quartier des Moneghetti en cohérence avec le projet de liaison souterraine reliant le quartier à la gare de Monaco.

L'activité économique est également renforcée par la volonté de développer des activités agricoles et un équipement hôtelier.

Au titre des équipements publics pour la population, le règlement fixe, plusieurs emplacements réservés afin de traduire la volonté communale de renforcer les éléments structurants pour le bien être des administrés. Un comparatif avec le Plan Local d'Urbanisme en vigueur (2008) permet d'expliciter les apports du nouveau document projeté.

II/ Les apports du projet de Plan Local d'Urbanisme

A l'échelle globale du territoire, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008 identifie des zones naturelles, des zones à urbaniser et des zones urbaines. Le premier apport du projet proposé à l'arrêt est le basculement des zones à urbaniser en zones naturelles. Le projet de PLU ne comporte plus de zone à urbaniser.

Cette logique répond à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, et corrélativement au choix fait d'orienter le développement urbain sur des zones déjà urbanisées ainsi que par la création du parc naturel de Grima[5] à proximité de l'entrée ouest du territoire qui est ici identifiée par un secteur naturel permettant l'entretien des équipements légers déjà présents sur le site.

La superficie des zones urbaines est aussi diminuée de 11,55hectares par le basculement de parcelles non bâties en zones naturelles. La dernière nouveauté apportée à cette échelle est la création de zones agricoles afin d'encourager la reprise d'activités. Ces zones ont été identifiées en collaboration avec la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes.

L'annexe n°2 de la présente note récapitule cette différence de superficie pour chaque zone possible dans un Plan Local d'Urbanisme.

S'agissant des zones urbaines en aval de la Moyenne Corniche, le règlement du Plan Local d'Urbanisme est actualisé par rapport à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations[6] et sous-destinations de constructions. Le Code de l'urbanisme a développé de nouvelles destinations qui ne s'appliquaient pas à l'ancien PLU puisque celui-ci n'avait pas fait l'objet d'une révision globale.

Ce changement apporte une approche plus précise de certains usages notamment les hôtels qui sont désormais une destination à part entière, de même que le lieu de culte ou encore la « cuisine dédiée à la vente en ligne » qui recouvre la pratique récente des « dark kitchens », laquelle est interdite dans le projet de PLU.

[5] Le terme « parc naturel » utilisé ne renvoie pas à la définition juridique d'un parc naturel tel que le parc naturel du Mercantour

[6] Le terme « destination » peut être compris comme un usage tel que l'habitation, le bureau ou encore l'exploitation agricole

Les règles en matière de stationnement ou de rénovation énergétique sont actualisées pour respecter la législation nationale fixée respectivement par le Code de la Construction et de l'Habitation et le Code de l'Urbanisme. Les exigences en termes de véhicules hybrides, de vélos ou encore les dérogations pour la végétalisation des toitures sont intégrées aux dispositions générales du règlement.

La végétalisation en ville était déjà traitée dans le Plan Local d'Urbanisme actuel par une protection paysagère dites « jardins à protéger » qui identifiait des parcelles où des jardins ou espaces libres devaient être préservés. Cet outil consistait à garder le jardin existant ou à ne pas clôturer une terrasse par nature déjà artificialisée.

L'outil juridique demeure tandis qu'une autre protection paysagère est instituée pour préserver des terrains non bâtis végétalisés, notamment en zone d'habitat pavillonnaire. Dans ces zones, le stationnement créé devra se faire sans imperméabilisation du sol.

Le projet de règlement prévoit une protection architecturale qui va identifier un bâti entier ou un élément particulier de ce bâti pour empêcher sa disparition. A titre d'exemple, les maisons situées Avenue de Villaine seront donc mises en valeur afin de préserver l'architecture existante.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur impose un traitement des espaces libres lors de la réalisation d'un projet. La réglementation sur ce point se renforce avec l'intégration des notions d'espaces verts[7] et d'espaces de pleine terre[8] pour toutes les zones urbaines. Désormais un projet urbain contiendra a minima des pourcentages d'espaces verts et/ou d'espaces de pleine terre définis à l'échelle de la parcelle.

Sur ces projets de construction, outre le volet environnemental, le volet relatif au développement de logements sociaux est amélioré pour permettre le respect des objectifs légaux en matière de production de logements sociaux.

Le Plan Local d'Urbanisme actuel identifie 10 emplacements réservés de mixité sociale, outil juridique imposant la réalisation de logements sur un terrain délimité dont une part en logements sociaux. Le futur Plan Local d'Urbanisme reprend et élargit les emplacements réservés de mixité sociale existants en alignant le type de logements sociaux à la répartition convenue à l'échelle intercommunale. Un total de 16 emplacements réservés de mixité sociale est fixé.

Sur une majorité des zones urbaines, un outil complémentaire intitulé « périmètre de mixité sociale » est utilisé pour contraindre tout projet de logements envisagés par un constructeur à intégrer 30% de logements sociaux. Ce dispositif participe à la réalisation d'ici 2035 de 60 logements sociaux par an.

Enfin, un dernier outil voté en 2011 par le Conseil Municipal de Beausoleil prévoyait des secteurs de majoration du volume constructible dans le cas où une opération envisage la réalisation de logements sociaux. Un gain exprimé en pourcentage[9] permet de réduire les exigences en matière de retrait, de hauteur et d'emprise au sol des constructions.

Ce dispositif prévu en 2009 est intégré au règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme pour des secteurs moins important qu'en 2011 (Annexe n°3 – Emplacements Réservés de Mixité Sociale) et pour encourager la production supplémentaire de logements sociaux. La délibération de 2011 sera donc caduque lors de l'entrée en vigueur du futur Plan Local.

[7] L'espace vert correspond à un espace libre végétalisé sur support perméable ou sur dalle à condition qu'elle soit recouverte par une épaisseur de terre végétale déterminée pour chaque zone

[8] L'espace de pleine terre est un espace permettant le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique, il reçoit donc directement les eaux précipitées et ne peut être imperméabilisée. Il ne contient donc aucun ouvrage souterrain, en dehors des ouvrages d'infrastructures tels que les réseaux et canalisations.

[9] Sur un périmètre délimité par la délibération, ce pourcentage dont le maximum est fixé à 50% se calcule en divisant le nombre de logements sociaux projetés par le nombre de logements totaux du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel identifie 29 **emplacements réservés** dédiés à la création d'équipements publics. Dans sa nouvelle version, le PLU conserve les emplacements dont la vocation reste en adéquation avec les projets d'équipements publics portés par la Ville. Il prend acte de l'obsolescence de certains emplacements devenus inadaptés ou sans objet et en introduit de nouveaux pour répondre aux besoins émergents du territoire. Ainsi, le futur PLU fixera un total de 22 **emplacements réservés**, ajustés aux enjeux actuels et futurs (Annexe n°5b).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé renforce la prévention des risques d'inondation avec une cartographie des zones inondables et le classement comme inconstructibles des zones sans étude hydraulique, en conformité avec le PGRI 2022-2027.

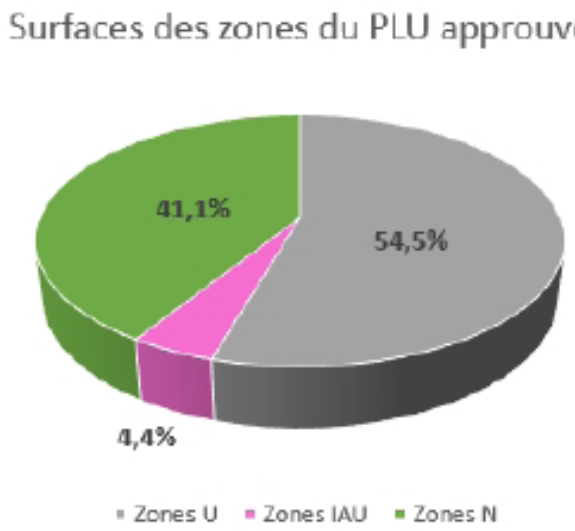
- Vallons des Moneghetti et de la Noix : Évalués par des études hydrologiques, leur aléa inondation est représenté graphiquement. Les recommandations de l'annexe n°12 du PLU s'appliquent selon le niveau de risque.
- Vallons de l'Arme et de La Rousse : Faute d'études, ces zones sont inconstructibles dans l'AZI. Une future caractérisation de l'aléa pourra entraîner une mise à jour du PLU.

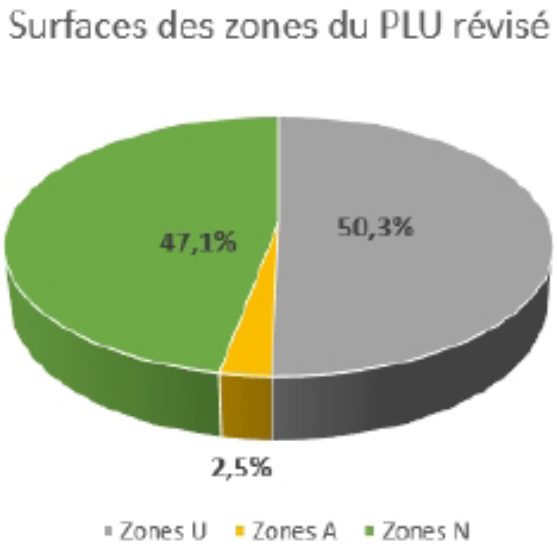
Le PLU révisé intègre un volet renforcé sur les ressources en eau, prenant en compte les impacts du changement climatique. À cet effet, la Commune a annexé au dossier les données fournies par la CARF, gestionnaire de l'eau, concernant les tensions estivales et leur traduction réglementaire.

Annexe n°1 – Carte de la consommation d'espace entre 2011 et 2021 et des espaces et des espaces non bâtis potentiellement constructibles



Annexe n°2 – Evolutions de la superficie des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme





Annexe n°3 – Emplacements réservés de Mixité Sociale envisagées dans le projet du PLU

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m²	Bénéficiaire	Objet
1	Guynemer	Section AC Parcelles n°180 à 186, 188, 347, 348, 78,349,574	≈ 8 980 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 90 logements sociaux
2	Moneghetti	Section AH Parcelles n°40 à 43, 44 Section AI Parcelles n°38,45,46,47	≈ 11 910 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (15 %) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 56 logements sociaux
3	Ténao Supérieur	Section AC Parcelles n°662	≈ 16 500 m²	Commune	60 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (18 %) / PLUS (30 %) / PLS (12 %) 136 logements sociaux à créer et 124 déjà existants
4	Moneghetti	Section AH Parcelles n°122 à 126, 421, 426, 427, 096 à 100, 490p en partie et 491	≈ 6 462 m²	Commune	30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (9 %) / PLUS (15 %) / PLS (6 %) 60 Logements sociaux
5	Les Serres	Section AD Parcelles n°105 à 110, 115, 116 et 387	≈ 2 661 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 24 logements sociaux
6	Guynemer	Section AC Parcelles n°252 et 254 en totalité Parcelles n°255, 328, 440 en partie	≈ 1 800 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 19 logements sociaux
7	La Campanette	Section AI Parcelles n°286	≈ 1 704 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (15 %) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 50 logements sociaux
8	Monéghetti	Section AI Parcelles n°170, 172 à 176	≈ 1 469 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 36 logements sociaux

9	Guynemer	Section AD Parcelles n°144, 146, 149	≈ 1 429 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (15%) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 15 logements sociaux
10	Les Serres	Section AC Parcelles 4,5,289,392.	≈ 5 954 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 32 logements sociaux
11	Centre-ville	Section AD Parcelle 174 et 175	≈ 1 539 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 15 logements sociaux
12	Bellevue	Section AH Parcelles 558 et 479	≈ 6027 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 40 logements sociaux Agrément accordé
13	Bellevue	Section AH Parcelles 559	≈ 1 400 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 6 logements sociaux
14	Monéghetti	Section AH Parcelles n°36,561,562	≈ 5 683 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 40 logements sociaux
15	Monéghetti	Section AH Parcelles n°352,351,353,425	≈ 627 m²	Commune	60 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 18 logements sociaux
16	Guynemer	Section AC Parcelles n°194,195, 196,203,204,660,661	≈ 6 202 m²	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 59 logements sociaux Agrément accordé

Annexe n°4 – Emplacements réservés de équipements publics envisagés dans le projet du PLU

Liste des emplacements réservés pour sentiers pédestres, équipements et voirie

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
[...] »

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et cheminement piéton

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR/ SUPERFICIE
1	Cheminement piéton à créer entre l'impasse des Garages et la bretelle du Centre - Elargissement à 3 m Parcelles AH081, AH091, AH152, AH361, AH369, AH370, AH490, AH521, AH524	Commune	≈ 1 386 m²
2	Liaison entre l'impasse des Garages et la rue des Martyrs - Elargissement à 6 m Parcelles AH092, AH096, AH097, AH098, AH099, AH100, AH126, AH455, AH457, AH494	Commune	≈ 638 m²
3	Aménagement du carrefour avec le chemin de La Turbie (tourne à gauche Parc de Grima) Parcelles AI 374,27,28	Département	≈ 250 m²
4	Aménagement du carrefour rue Victor Hugo, rue Pierre Curie et avenue des Pins Parcelles AI96 en totalité et A134 en partie	Commune	≈ 718 m²
5	Réhabilitation de la Crémaillère Parcelles AE032, AH319, AH497 en partie, AK347, AK383, AK425 à AK435, AK438 à AK439, AK450, AK451	Commune	≈ 11 655 m²
6	Elargissement de la route Font Divina - Elargissement à 6 m Parcelles AB198, AB199, AB204, AM001, AM004, AM019, AM021, AM023, AM027 à AM035, AM045, AM073, AM076, AM078, AM085, AM086, AM089, AM096, AM099, AM104, AM124, AM138, AM139, AM193, AM195, AM196, AM197, AM203, AM204, AM211, AM212	Commune	≈ 9 316 m²

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR/ SUPERFICIE
7	Elargissement du boulevard Guynemer - Elargissement à 11,5 m Parcelles AD 105, 104, 106,116, 120, 122, 123, 124, 127, 128, 136, 137, 138, 142, 107, 108, 395, 101, 143, 144, 146, 147, 89, 90, 94, 378, 262, 263 en partie AC 4, 32, 34, 35, 36, 46, 48, 61, 62a, 80,188, 189, 190, 191, 195, 196, 199, 200, 211, 223, 224, 236, 238, 242, 243a, 244a, 247, 248, 250, 251, 252, 265, 266, 267a, 270a, 271, 272, 273, 274a, 275, 276, 277, 278, 314, 318, 328, 331,347, 352, 372, 407, 408, 425, 436, 450, 451a, 510, 512, 513, 563, 564, 578, 579, 599, 612, 621 en partie	Commune	≈ 12 285 m²
8	Elargissement de la route «les Serres» - Elargissement à 6 m Parcelles 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, 280, 283, 290, 338, 339, 349, 354, 375, 376, 380, 383, 387, 389, 413 en partie AC, 292, 293, 363, 365, 366, 369, 371, 372, 374 en partie	Commune	≈ 4 805 m²
9	Aménagement, élargissement et requalification de l'Impasse des Garages - Elargissement à 5 m Parcelles AH103, AH104, AH106, AH107, AH124, AH125, AH383, AH421	Commune	≈ 645 m²
10	Prolongement du chemin de la Noix - Elargissement à 6 m Parcelles AD 129, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 164, 165, 167, 168, 169 en partie AD 160, 256 en totalité et 170 en partie	Commune	≈ 1 723 m²
11	Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie à 6 m Parcelles AD143, AD144, AD149	Commune	≈ 645 m²
12	Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord - Tourne à gauche Devens Aménagement rond-point. Parcelles : AE502, 569, 570	Département	≈ 300 m²
13	Bretelle du Vistaero - Aménagement rond-point	Département	≈ 200 m²
14	Elargissement du chemin de Bordina - Elargissement à 5 m Toutes les parcelles situées le long de la voie.	Commune	≈ 7 184 m²
15	Elargissement du boulevard du TENAO - Elargissement à 6 mètres Toutes les parcelles situées le long de la voie.	Commune	≈ 2 345 m²

Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics et d'intérêt général

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR/ SUPERFICIE
16	Aménagement du square Kraemer Parcelles n°AE366, AE367 et AE616 en partie Parcelles n°AE617 en totalité	Commune	≈ 503 m²
17	Création de parkings souterrains et liaisons souterraines piétonnes avec restitution du stade de football en surface Parcelle AI195 en partie	Commune	≈ 6 141 m²
18	Création d'une école *[les étages de la construction non occupés par l'école pourront être destinés à d'autres occupations (logements ou autres)].* Parcelle AI286	Commune	≈ 1 704 m²
19	Extension de l'école Paul Doumer Parcelle AI139	Commune	≈ 388 m²
20	Parking souterrain à créer Parcelle AH107	Commune	≈ 617 m²
21	Aménagement d'une place et d'un jardin publics Parcelle AD177	Commune	≈ 1 778 m²
22	Extension de la mairie annexe des Moneghetti Parcelles n°AI0263	Commune	≈ 164 m²

<u>Annexe n°5 :</u> Avis Favorable du commissaire enquêteur- Réserves et Recommandations

Dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil, et suite aux conclusions du commissaire enquêteur, la Ville apporte les éléments suivants en réponse aux deux réserves et recommandations formulées.

<u>Réponse à la Réserve n°1 : Évaluation de la pollution atmosphérique</u>

Le commissaire enquêteur a émis la réserve concernant la nécessité d'inscrire dans le PLU une évaluation de la pollution atmosphérique sur le territoire communal, notamment en ce qui concerne les polluants réglementés par le Code de l'Environnement et les directives européennes 2004/107/CE et 2008/50/CE.

Prise en compte de la réserve : La Ville de Beausoleil partage la préoccupation du commissaire enquêteur sur la qualité de l'air et la nécessité de mieux la surveiller.

Toutefois, il apparaît que cette problématique doit être traitée à l'échelle intercommunale pour plus de pertinence, en raison des dynamiques territoriales et de la dispersion des polluants au-delà des limites strictes de la commune.

Pour cette raison, la Ville de Beausoleil saisira la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), afin qu'elle mène une évaluation de la pollution atmosphérique sur l'ensemble du territoire communautaire en lien avec les autres intercommunalités.

Cela permettra une approche cohérente et globale des sources de pollution à l'échelle de l'agglomération, prenant en compte les interactions entre les communes.

Réponse à la Réserve n°2 : Prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact

Le commissaire enquêteur a demandé que soit inscrite au PLU la nécessité de respecter les dispositions relatives à l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) dans les études d'impact, telles que prévues par le Ministère de la Transition écologique.

<u>Prise en compte de la réserve</u> : La Ville de Beausoleil a pris en compte cette demande en intégrant explicitement dans l'article 24 des dispositions générales du règlement du PLU, intitulé *"Performances énergétiques et environnementales"*, les dispositions de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement qui imposent la réalisation d'une évaluation environnementale pour les projets concernés, conformément aux seuils définis par la réglementation.

Cette évaluation, réalisée de manière systématique ou après examen au cas par cas, s'inscrira dans le cadre réglementaire fixé par le Code de l'Environnement. Elle prendra en compte l'impact des projets sur les émissions de GES, ainsi que les effets potentiels sur l'environnement, en accord avec les orientations du Ministère de la Transition écologique.

Ajout à l'article 24 du PLU :
"Conformément aux dispositions de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, tout projet relevant des rubriques énumérées dans le tableau annexé à cet article fera l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou d'un examen au cas par cas, afin de garantir la prise en compte des impacts sur les émissions de GES et les effets environnementaux associés, selon les critères définis."

<u>Réponse à la Recommandation n°1 : Intégration de la biodiversité dans les nouveaux projets</u>

Le commissaire enquêteur recommande que la Commune prenne des mesures pour intégrer la biodiversité dans les futurs projets d'aménagement, notamment en tenant compte de la capacité des végétaux à absorber les polluants atmosphériques.

<u>Prise en compte de la recommandation</u> : La Ville de Beausoleil a pris en compte cette recommandation et a intégré dans l'article 21 des dispositions générales du règlement du PLU les dispositions suivantes, visant à favoriser la biodiversité locale :

- **Ajout à l'article 21 :***"Dans toutes les zones du PLU, les nouveaux projets devront désormais obligatoirement intégrer des mesures en faveur de la biodiversité, telles que l'utilisation de palettes végétales adaptées au climat local et respectueuses de la flore locale."*

Une **palette végétale**, annexée au PLU, a été établie pour guider les choix d'essences à privilégier lors des plantations. Elle prend en compte la position littorale méditerranéenne de Beausoleil ainsi que la nature des coteaux exposés au climat méditerranéen. Les essences locales y figurant contribuent non seulement à la préservation de la biodiversité, mais aussi à la réduction des émissions de CO2.

Réponse à la Recommandation n°2 : Gestion de l'éclairage nocturne et adaptation au changement climatique

Le commissaire enquêteur recommande la mise en place de revêtements réfléchissants et une meilleure gestion de l'éclairage nocturne pour diminuer les émissions de GES et préserver la biodiversité nocturne.

Prise en compte de la recommandation :

1. **Revêtements à coefficient de réflexion élevé :** L'adoption de revêtements présentant un coefficient de réflexion élevé, permettant de renvoyer la lumière vers le ciel et de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, sera prise en compte dans les réflexions autour des futurs projets d'aménagement de la Ville.

2. **Gestion de l'éclairage nocturne :** Pour répondre à la préoccupation relative à la pollution lumineuse et à ses effets sur la biodiversité, la Ville a intégré dans l'article 21 du PLU des règles spécifiques sur la gestion des éclairages nocturnes dans les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la qualité paysagère :

- **Ajout à l'article 21 :** *"Afin de préserver la qualité de la trame noire, les éclairages extérieurs, qu'ils soient publics ou privés, devront orienter la lumière du haut vers le bas et être équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. Il est recommandé d'utiliser une intensité lumineuse faible avec une couleur chaude."*

Il est à noter que la commune est précurseur car depuis 2019 l'ensemble de l'éclairage public comporte des leds. Outre la réduction de consommation d'énergie électrique et son impact sur l'environnement, il est à noter que cet éclairage est modulé afin d'en réduire l'intensité la nuit dans la sécurité attendue par la commune et ses habitants. Ces mesures visent à réduire les impacts négatifs de l'éclairage nocturne sur la faune locale, tout en favorisant une réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES.

<u>Annexe n°6 :</u> Note Ressource en eau - CARF

Prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau

Concernant l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins futurs de la population de Beausoleil, la commune a travaillé en collaboration étroite avec les services eau de la DDTM, celui de la CARF afin de répondre à cette demande et prendre en compte le dire de l'Etat du 18 juillet 2024, figurant en annexe n° 9d« ressource en eau». La CARF a rédigé, à cet effet, une note technique datant de janvier 2025 figurant à la même annexe 9d, permettant de préciser les attendus en matière de ressource en eau.

Annexe n°7 : Risque inondation

Risque inondation

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation.

Néanmoins, le risque inondation est identifié par l'Atlas des Zones Inondables « AZI » et par l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles « EAIP ».

En l'absence de qualification de l'aléa inondation par une étude hydraulique, l'emprise de l'AZI et de l'EAIP figurant sur le plan de zonage est inconstructible.

Par courrier du 16 février 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a adressé à la commune un porté à connaissance complémentaire pour la prise en compte du risque inondation.

Celui-ci précise l'obligation de réaliser une étude hydraulique de caractérisation des aléas inondation dans le cadre de la révision du PLU sur le secteur des Moneghetti et le secteur du Vallon de la Noix.

Ces études figurent en pièce annexe n°12.

Pour le secteur de Moneghetti, l'étude hydraulique conclue à la présence de risques d'aléa très forts, forts et modérés, la cartographie de l'aléa inondation figure en annexe n°12 « Risques autres que SUP ».

Pour chacune de ces typologies d'aléas, le PLU devra se conformer au cahier de recommandations édité par la DDTM Pôle risques et figurant en annexe 12 « risques autres que SUP».

Afin d'assurer une meilleure compréhension et lisibilité lors de l'instruction des autorisation d'urbanisme, il est proposé par les services compétents des services de l'Etat une grille de concordance entre les secteurs de référence du cahier des charges « zone urbanisée hors centre urbain – centre urbain - zone non urbanisée » auxquelles le cahiers de prescriptions rattache des dispositions règlementaires concernant les autorisations/interdictions, les prescriptions à respecter pour les constructions et le stationnement, etc., et les zones du PLU concernées par les risques inondations.

Pour le secteur des Moneghetti, la concordance qui s'applique est la suivante :

Classification du cahier des charges	Centre urbain	Zone urbanisée hors centre urbain	Zone non urbanisée
Zones du PLU concernées	UBb	UBa et UD	N

Pour le secteur de la Noix, l'étude hydraulique conclue à la présence de risques d'aléa très forts, forts et modérés, la cartographie de l'aléa inondation figure en annexe n°12 « Risques autres que SUP ».

Pour chacune de ces typologies d'aléas, les autorisations d'occupation du sol devront se conformer au cahier de recommandations édité par la DDTM Pôle risques et figurant en annexe 12 « risques autres que SUP».

Afin d'assurer une meilleure compréhension et lisibilité lors de l'instruction des autorisation d'urbanisme, il est proposé par les services compétents des services de l'Etat une grille de concordance entre les secteurs de référence du cahier des charges « zone urbanisée hors centre urbain – centre urbain - zone non urbanisée » auxquelles le cahiers de prescriptions rattache des dispositions règlementaires concernant les autorisations/interdictions, les prescriptions à respecter pour les constructions et le stationnement, etc., et les zones du PLU concernées par les risques inondations.

Pour le secteur du vallon de la Noix, la concordance qui s'applique est la suivante :

Classification du cahier des charges	Centre urbain	Zone urbanisée hors centre urbain	Zone non urbanisée
Zones du PLU concernées	-	UBb1, UEb, UBa1 et UC	N

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Eau, Agriculture, Forêt et Espaces Naturels
Pôle Économie Agricole

Nice, le 11/07/2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
27 Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Objet : Avis CDPENAF – Examen de la révision générale du plan local d'urbanisme de Beausoleil

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) du 10 juillet 2024 en présence de la commune de BEAUSOLEIL, représentée par Monsieur Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal, Monsieur Jean-Luc DALCHER, Directeur Général des Services et de Monsieur Richard MOLINIE, Directeur de l'Urbanisme.

La CDPENAF s'est prononcée :

➢ **Au titre de l'article L .112-1-1 du code rural et de la pêche maritimes concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles et au titre de l'article L.153-16 concernant la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

- concernant les objectifs de modération de la consommation foncière : **Avis favorable**

- concernant la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- concernant la création d'une zone A sur le secteur Grima Inférieur : **Avis favorable assorti de la recommandation suivante : revoir les limites de la zone eu égard aux espaces boisés existants et aux espaces cultivés.**

Services de l'État dans les Alpes-Maritimes
Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM -147, boulevard du Mercantour - 06286 NICE CEDEX 3

Affaire suivie par : Secrétariat de la CDPENAF
Mail : ddtm-cdpenaf@alpes-maritimes. gouv.fr
Téléphone : 04 93 72 74 65

- concernant la création d'une zone A sur le secteur des Clapisses : **Avis favorable assorti de deux recommandations :**

- revoir les limites de la zone, notamment en prenant en compte le périmètre de restanques historiques telles qu'elles résultent de l'étude écologique, afin de ne pas ignorer les enjeux paysagers ;

- mieux définir les règles de constructibilité de la zone A afin de ne permettre que des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

➢ **Au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme concernant les possibilités d'extensions des constructions à usages d'habitation et des annexes en zones A et N : Avis favorable sous réserve d'adapter les termes du règlement concernant la surface totale de 180 m² maximum, les piscines ne constituant pas de la surface de plancher mais de l'emprise au sol.**

➢ **Au titre des articles L.151-11 du code de l'urbanisme concernant le changement de destination d'un bâtiment en zone A : Avis défavorable en raison de l'insuffisance d'éléments apportés au sein du dossier.**

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, **cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes

Eric LEFEBVRE

Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 32
Publié le :

Réf. : I 7 b

Séance du 14 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 14 du mois de décembre à 18 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :
Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Gabrielle SINAPI, Adjoints au Maire, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Martine PEREZ, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Pavithra SURENDRA, Vanessa VIETTI, Bruno CATELIN, Anne-Marie TOLOMEI, Lucien BELLA, Christine MATHIEU, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, Conseillers Municipaux.

Excusés et représentés :
Mme Cindy GENOVESE, Adjointe au Maire, représentée par Mme Maïlys SALIVAS, Adjointe au Maire,
M. Jorge GOMES, Adjoint au Maire, représenté par M. Philippe KHEMILA, Adjoint au Maire,
Mme Bintou DJENEPO, Conseillère Municipale, représentée par M. Gérard SPINELLI, Maire,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, Conseillère Municipale, représentée par Mme Rachel SOUKO, Conseillère Municipale,
Madame Elena AVRAMOVIC, Conseillère Municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire,
M. Amin BELAHBIB, Conseiller Municipal, représenté par M. Edouard-Jean CURTET, Conseiller Municipal,
Mme Eléonore PATERNOTTE, Conseillère Municipale, représentée par M. Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,
M. Stéphane MANFREDI, Conseiller Municipal, représenté par Mme Sandrine MANFREDI CAVALLERE, Conseillère Municipale.

Excusé :
M. Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire.

Mme Christine MATHIEU entre en séance et prend part au vote.
Mme Rachel SOUKO, ayant le pouvoir de Mme Emmanuelle OLIVEIRA, entre également en séance et prend part au vote.

Objet : Plan Local d'Urbanisme – Arrêt – Bilan de la concertation.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal, par délibération du 22 juillet 2020, a engagé la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme en fixant les objectifs de cette révision ainsi qu'en déterminant les modalités de concertation avec le public conformément aux dispositions des articles L.103-3 et L.153-11 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme consistent en :

- L'actualisation du plan pour répondre aux différentes législations intervenues depuis notamment la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;
- La mise en comptabilité du PLU au regard du Programme Local de l'Habitat voté pour la période 2020-2025 par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) ;
- Renforçant le développement économique du territoire en dynamisant le tissu économique local et en confortant les commerces de proximité notamment ceux situés en centre-ville ;
- Adaptant le cadre de vie des Beausoleillois dans le cadre de la politique locale de l'habitat en améliorant l'offre en équipements et en services publics tout en adaptant la maîtrise de la croissance démographique pour qu'elle soit harmonieuse avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics ;
- Renforçant le développement durable par une logique de gestion économe de l'espace couplée à une réflexion sur la végétalisation du tissu urbain et sur la règlementation du stationnement.

Les modalités de concertation prévoient l'organisation d'une réunion d'information publique afin de recueillir les avis et observations du public dans chacun des trois quartiers principaux de la Commune (Moneghetti, Centre-Ville, Tenao), une mise à disposition auprès du public d'un registre écrit et d'une exposition de présentation pour chacune des phases de la concertation (diagnostic, projet d'aménagement et de développement durables, zonage et règlement). Par ailleurs, l'affichage de ces modalités a été réalisé en mairie ainsi que sur le site internet de la ville.

Dans le cadre de cette procédure, un diagnostic territorial a été établi afin de dresser l'état existant du territoire notamment d'un point de vue social, économique et environnemental.

Ce diagnostic, enrichi pendant toute la phase de la concertation publique, a été présenté en Conseil Municipal le 16 mars 2022. Il a été complété par un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document fixant les grandes orientations politiques du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal a pu débattre de ces orientations à l'occasion de la séance du 16 février 2023. Ces orientations sont au nombre de cinq et se déclinent en sous-orientations permettant de préciser les volontés de la commune.

Elles portent sur :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil

- Préserver le grand cadre paysager naturel
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager, porteurs de l'identité de Beausoleil
- Bien vivre en ville
- Requalifier les entrées de ville
- Protéger la qualité environnementale et patrimoniale
- Gérer les risques naturels et les intégrer dans le projet de développement de Beausoleil

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain de manière à permettre de préserver les équilibres du territoire

- Garantir un développement urbain maîtrisé
- Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi
- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments
- Intégrer la haute qualité environnementale
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de protection des sites et des paysages

- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion

Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant

- Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de centralité face à la rareté du foncier
- Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil
- Conforter le niveau d'équipements de la commune
- Accompagner la reprise des activités agricoles

Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile
- Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons interquartiers
- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun
- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements

Orientation 5 : Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Remise en perspective des besoins communaux
- Assurer un développement harmonieux et maîtrisé
- Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière.

Fruit des échanges avec le public, l'Etat, les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées, le projet de Plan Local d'Urbanisme est aujourd'hui complété des pièces requises par l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme.

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme contient :
- Un **rapport de présentation** expliquant les choix retenus pour établir le PADD et se base sur le diagnostic territorial réalisé ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** définissant les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme ;
- **L'orientation d'aménagement et de programmation** relative à la trame verte, la trame bleue et la trame noire ;
- Le **règlement** fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols avec la délimitation des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles. Ce règlement contient un **plan de zonage** ;
- Les **annexes** du Plan Local d'Urbanisme dont notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- Les **pièces administratives**.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme a été adressé aux conseillers municipaux à l'appui de la présente note de synthèse.

Il convient donc de tirer le bilan de la concertation publique et d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme issu de ces échanges.

Un document récapitulatif de la concertation publique précise les conditions dans lesquelles cette concertation s'est déroulée et établit un bilan de celle-ci. Il est annexé à la présente note de synthèse, accompagné d'une note technique synthétique du projet de Plan Local d'Urbanisme retraçant les apports du projet au regard des objectifs définis par délibération du 22 juillet 2020.

L'arrêt de ce document implique qu'aucune modification ne pourra être apportée jusqu'à la tenue de l'enquête publique. Cette enquête publique avec un commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Nice donnera lieu à un rapport du commissaire contenant son avis sur le projet.

Les modifications postérieures à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être effectuées par le Conseil Municipal à l'occasion de l'approbation du document final.

Ces modifications ne pourront se faire que sur la base du dossier d'enquête publique, des remarques et observations apportées dans le cadre de l'enquête publique ainsi que sur la base du rapport du commissaire-enquêteur.

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante, de tirer le bilan de la concertation conformément aux dispositions de l'article L.103-6 et R.153-3 du Code de l'urbanisme ainsi que d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel que présenté.

Le bilan de la concertation sera intégré au dossier d'enquête publique.

Aussi,

VU les dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles des articles L.132-7 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-13, et R.132-1 à R.132-19, R.153-3 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 8 mars 2008, dans sa dernière version exécutoire du 19 avril 2022 ;

VU la délibération du Conseil Municipal référencée « E 5 l » en date du 27 septembre 2019 relative au lancement des procédures préalables à la mise en œuvre de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal référencée « F 5 j » en date du 22 juillet 2020 relative au lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

VU le « porter à connaissance » transmis par le Préfet des Alpes-Maritimes le 19 mars 2021 à la Commune ;

VU le « porter à connaissance » complémentaire relatif à la modification des servitudes d'utilité publique, en date du 4 juin 2021 notifié à la Commune par le Préfet des Alpes-Maritimes le 7 juin 2021 ;

VU le « porter à connaissance » complémentaire relatif à la prise en compte du risque inondation en date du 16 février 2023, notifié à la Commune par le Préfet des Alpes-Maritimes le 20 février 2023 ;

VU la délibération du Conseil Municipal référencée « H 1 b » en date du 16 mars 2022 relative à la présentation du diagnostic territorial ;

VU la délibération du Conseil Municipal référencée « I 1 b » en date du 16 février 2023 relative à la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme adressé aux élus dans le but d'en arrêter le contenu avant soumission aux personnes publiques associées et consultées puis l'organisation d'une enquête publique ;

VU la note récapitulative relative à l'organisation de la concertation publique valant bilan de la concertation ;

VU la note technique retraçant les apports du projet de Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs définis ;

CONSIDERANT QUE l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence exclusive du Conseil Municipal de la Commune de Beausoleil, conformément aux dispositions de l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme et que celui-ci peut simultanément tirer le bilan de la concertation en application des dispositions des articles L.103-6 et R.153-3 du même code ;

CONSIDERANT QUE les modalités de la concertation publique définies par la délibération susvisée du 22 juillet 2020 ont été respectées conformément à ce qui est explicité ci-dessus ;

CONSIDERANT QUE le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est en situation d'être arrêté à la suite de cette concertation ;

CONSIDERANT QUE ce projet sera envoyé pour avis aux personnes publiques associées dont le représentant de l'Etat qui sera saisi, conformément aux dispositions de l'article L.153-16-1 du Code de l'urbanisme, afin qu'elles puissent émettre un avis et notamment concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée ainsi que sur la cohérence avec le diagnostic territorial présentant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

CONSIDERANT QUE ce projet sera également adressé aux personnes publiques associées et aux personnes publiques consultées afin de recueillir leurs avis dans le délai de trois mois ;

Aussi au regard de ce qui précède, le Conseil Municipal est invité à :

a) Approuver le bilan de la concertation puis à tirer le bilan de cette concertation publique, laquelle sera jointe au dossier d'enquête publique ;

b) Arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

c) Dire que la délibération sera transmise accompagnée du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté aux personnes publiques associées (Préfecture des Alpes-Maritimes dont notamment la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, l'Architecte des Bâtiments de France, la Région SUD Provence-Alpes-Côte-d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, les intercommunalités et communes voisines, ...) et les personnes publiques consultées (le Trésor Vert de Grima, l'association agréée ASPONA, la LPO PACA) ainsi qu'à l'Autorité Environnementale pour avis ;

d) Dire que la délibération sera affichée pendant un mois en l'Hôtel de Ville ;

e) Dire que la délibération sera mise ligne sur la page dédiée du site internet de la Commune ;

f) Autoriser Monsieur le Maire à signer l'ensemble des actes afférents à l'exécution de la délibération.

Le Conseil Municipal oui cet exposé, délibère et :

a) **APPROUVE** le bilan de la concertation puis à tirer le bilan de cette concertation publique, laquelle sera jointe au dossier d'enquête publique ;

b) **ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

c) **DIT** que la délibération sera transmise accompagnée du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté aux personnes publiques associées (Préfecture des Alpes-Maritimes dont notamment la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, l'Architecte des Bâtiments de France, la Région SUD Provence-Alpes-Côte-d'Azur, le Département des Alpes-Maritimes, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, les intercommunalités et communes voisines, ...) et les personnes publiques consultées (le Trésor Vert de Grima, l'association agréée ASPONA, la LPO PACA) ainsi qu'à l'Autorité Environnementale pour avis ;

d) **DIT** que la délibération sera affichée pendant un mois en l'Hôtel de Ville ;

e) **DIT** que la délibération sera mise ligne sur la page dédiée du site internet de la Commune ;

f) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des actes afférents à l'exécution de la présente délibération, ce :

A L'UNANIMITE.

Fait et délibéré à Beaucoleil, le 14 décembre 2023.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

Pièces jointes :
- Bilan de la concertation,
- Dossier PLU en phase arrêt :
- Le rapport de présentation expliquant les choix retenus pour établir le PADD et se base sur le diagnostic territorial réalisé,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définissant les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme,
- L'orientation d'aménagement et de programmation relative à la trame verte, la trame bleue et la trame noire,
- Le règlement fixant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols avec la délimitation des zones urbaines, des zones agricoles et des zones naturelles. Ce règlement contient un plan de zonage,
- Les annexes du Plan Local d'Urbanisme dont notamment les servitudes d'utilité publique (SUP),
- Pièces administratives :
- Délibération du 22 juillet 2020 prescrivant la révision du PLU,
- Délibération du 16 mars 2022 - Présentation Diagnostic Territoriale,
- Délibération 16 février 2023 - Débat sur les orientations générales du PADD,
- Note technique – Arrêt du PLU.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 29
Publié le :
23 FEV. 2023

Réf. : I 1 b

Séance du 16 février 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 16 du mois de février à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :
Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Gabrielle SINAPI, Adjoints au Maire, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Martine PEREZ, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Bintou DJENEPO, Fatima KADDIOUI, Vanessa VIETTI, Conseillers Municipaux.

Excusés et représentés :
M. Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire, représenté par Mme Cindy GENOVESE, Adjointe au Maire,
M. Philippe KHEMILA, Adjoint au Maire, représenté par M. Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,
M. Jorge GOMES, Adjoint au Maire, représenté par M. Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal,
M. Edouard-Jean CURTET, Conseiller Municipal, représenté par M. Gérard SPINELLI, Maire,
Mme Rachel SOUKO, Conseillère Municipale, représentée par Mme Maïlys SALIVAS, Adjointe au Maire,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, Conseillère Municipale, représentée par M. Jacques CANESTRIER, Conseiller Municipal,
Mme Elena AVRAMOVIC, Conseillère Municipale, représentée par M. Fabien CAPRANI, Conseiller Municipal,
Mme Pavithra KURUSAMY, Conseillère Municipale, représentée par M. Georges ROSSI, Conseiller Municipal,
M. Amin BELAHBIB, Conseiller Municipal, représenté par Mme Vanessa VIETTI, Conseillère Municipale,
Mme Eléonore PATERNOTTE, Conseillère Municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire.

Excusés :
M. Lucien BELLA, Conseiller Municipal,
Mme Christine MATHIEU, Conseillère Municipale,
M. Stéphane MANFREDI, Conseiller Municipal,
Mme Sandrine MANFREDI-CAVALLERE, Conseillère Municipale.

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Par délibération du 22 juillet 2020, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune en fixant les objectifs de cette révision ainsi que les modalités de concertation avec le public.

La première phase de la révision consacrée à l'élaboration du diagnostic territorial s'est achevée avec la présentation en Conseil Municipal du diagnostic le 21 mars 2022. Un rappel du diagnostic actualisé a été fait à l'occasion des réunions publiques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a également fait l'objet de discussions avec les personnes publiques associées le 12 décembre 2022. Cette réunion a conduit à modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avant présentation au public.

Ces réunions publiques, tenues les 9, 11 et 13 janvier 2023 ont également permis de présenter au public le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ce qui constitue la deuxième phase de la procédure de révision du PLU.

Il est rappelé que le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont mis à la disposition du public sur le site internet de la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, ce document définit les orientations générales de la ville sur un ensemble de politiques communales (urbanisme, aménagement du territoire, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ...) et de thématiques relatives à ces politiques (habitat, transports et déplacements, équipement commercial, développement économique...).

Le projet présenté à l'Assemblée Délibérante se décline sur cinq orientations générales reprenant les thématiques décrites ci-dessus. Ces cinq axes se déclinent en sous-orientations permettant de préciser les volontés de la Commune.

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil

- *Préserver le grand cadre paysager naturel*
- *Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager, porteurs de l'identité de Beausoleil*
- *Bien vivre en ville*
- *Requalifier les entrées de ville*
- *Protéger la qualité environnementale et patrimoniale*
- *Gérer les risques naturels et les intégrer dans le projet de développement de Beausoleil*

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain de manière à permettre de préserver les équilibres du territoire

- *Garantir un développement urbain maîtrisé*
- *Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi*
- *Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments*
- *Intégrer la haute qualité environnementale*
- *Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de protection des sites et des paysages*
- *Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion*

AR Préfecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant

- *Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de centralité face à la rareté du foncier*
- *Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil*
- *Conforter le niveau d'équipements de la commune*
- *Accompagner la reprise des activités agricoles*

Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

- *Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile*
- *Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons inter quartiers*
- *Œuvrer pour une optimisation des transports en commun*
- *Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements*

Orientation 5 : Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- *Remise en perspective des besoins communaux*
- *Assurer un développement harmonieux et maîtrisé*
- *Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière*

L'étape suivante, celle de l'élaboration du plan de zonage et du règlement sera l'occasion de traduire l'ensemble de ces éléments.

Néanmoins, il convient au préalable que les membres du Conseil Municipal débattent sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce débat doit intervenir au moins deux mois avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

Vu les articles L.151-2, L.151-5, L.153-12, L.153-13, R.153-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable adressé aux Conseillers Municipaux joint à la présente délibération ;

Il est proposé au Conseil Municipal de débattre sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

****

Débat préalable à l'approbation de la délibération

Monsieur le Maire *: « Par délibération du 22 juillet 2020, le Conseil Municipal a initié la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune en fixant les objectifs de cette révision ainsi que les modalités de concertation avec le public.*

La première phase de la révision, consacrée à l'élaboration du diagnostic territorial, s'est achevée avec la présentation en Conseil Municipal du diagnostic le 21 mars 2022. Un rappel du diagnostic actualisé a été fait à l'occasion des réunions publiques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Un long travail a permis de faire émerger les orientations générales qui nourrissent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui est présenté ce soir. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a également fait l'objet d'échanges avec les Personnes Publiques Associées le 12 décembre 2022. Cette réunion a conduit à modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avant le présent débat.

Des réunions publiques, tenues les 9, 11 et 13 janvier 2023 ont également permis de présenter au public le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ce qui constitue la deuxième phase de la procédure de révision du PLU.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit les orientations politiques de la ville en matière d'urbanisme.

Ces orientations sont fondées sur la volonté de développer la commune et de préserver notre cadre de vie.

Ce document central définit les grandes orientations au travers des thématiques obligatoires imposées par la loi :

- *Politique d'aménagement de la ville : logements, équipements publics, développement économique,*
- *Protection des espaces naturels et agricoles,*
- *Politique de transports et de déplacements,*
- *Préservation du patrimoine,*
- *Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit être débattu en Conseil Municipal. Après la tenue du débat sur les orientations générales du PADD, le plan de zonage et le règlement seront établis puis présentés au public avant arrêt du PLU. Après l'arrêt, les Personnes Publiques Associées à la procédure seront officiellement consultées pour avis avant une enquête publique (durée 1 mois) puis une approbation du nouveau PLU dans le courant du premier semestre 2024.

Les cinq orientations retenues dans la PADD :

Confirmer l'identité paysagère et environnementale

- *Maintenir les espaces naturels situés au-dessus de la Moyenne-Corniche en renforçant le règlement du PLU sur le sujet à travers une trame verte et bleue,*
- *Contenir l'urbanisation existante en amont de la Moyenne Corniche en maintenant les maisons individuelles et en empêchant la construction de bâtiments collectifs.*

Organiser et valoriser le tissu urbain dans un équilibre du territoire :

- *Préserver les quartiers historiques aux abords du Riviera Palace et de la Villa Juturne (centre-ville, Gaité, Carnier, Foch) et le Tenao Inférieur,*
- *Concentrer la croissance en logements attendue pour les quinze prochaines années sur 4 secteurs à enjeux : Crémaillère, Vallon de la Noix (notamment dans sa partie Est), Moneghetti, Tenao Supérieur,*
- *Permettre le renouvellement urbain de certains quartiers à travers des équipements et une mixité sociale et fonctionnelle : Jean Bouin, Impasse des Garages, Campanette,*
- *Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux Beausoleillois en favorisant la réalisation de logements adaptés et respectueux des équilibres sociaux, notamment en définissant une production de logements sociaux et de logements répondant aux besoins des actifs,*
- *Actualiser la réglementation du PLU en matière de rénovation énergétique,*
- *Créer des espaces de respiration en ville notamment au Moneghetti et au Tenao.*

Prioriser l'accueil des activités économiques et équipements de proximité au-dessous de la Moyenne-Corniche

- *Renforcer la protection des petits commerces en centre-ville,*
- *Réintroduire des activités agricoles sur le territoire de Beausoleil,*
- *Renforcer l'accueil touristique en permettant l'implantation d'un hôtel de standing dans le secteur de la Crémaillère,*
- *Réaliser des équipements structurants pour le bien-être des beausoleillois : restructuration du complexe du Devens, poursuivre le développement culturel du quartier situé autour du Village Charlot création d'un équipement sportif à proximité du collège...*

AR Prefecture
006-210600128-20230223-1
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Garantir une mobilité et un mode de vie durables

- *Renforcer les modes de déplacements doux sur la partie urbanisée de la ville avec les programmes d'escaliers mécaniques, de requalification des trottoirs et le développement de l'usage des vélos électriques,*
- *Sécuriser les grands axes de circulation,*
- *Poursuivre la semi-piétonnisation du centre-ville,*
- *Lier le développement des secteurs à enjeux avec cette politique de mobilité douce afin de limiter le stationnement sur les voies publiques.*

Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- *Diviser par deux la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années par deux conformément à la loi climat et résilience,*
- *En lien avec les thématiques n° 2 et n° 3, concentrer le développement urbain sur les secteurs à enjeux et les secteurs de renouvellement urbain.*

Le Bureau d'étude Es Pace qui accompagne la commune pour l'élaboration du notre PLU va vous présenter les orientations générales du PADD afin qui nous puissions en débattre.

Avant de passer la parole à Madame Catherine ESTELLON du bureau d'étude Es Pace, y-a-t-il des questions sur cette première présentation et sur les orientations que nous avons données à notre PLU ?

S'il n'y a pas de question, je vais donner la parole à Madame Catherine ESTELLON du bureau d'étude ES Pace. »

***Madame Catherine ESTELLON** : « Bonsoir à tous. En fait, Monsieur le Maire a développé l'essentiel des orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Ce que je peux faire, moi, c'est de détailler les éléments qui ont été énoncés par Monsieur le Maire afin que vous puissiez chacun éventuellement poser les questions ou bien apporter des compléments si nécessaire.*

Je vais commencer par l'orientation numéro 1 qui concerne la confirmation de l'identité paysagère et environnementale.

En fait, il s'agit de préserver les grands espaces et le grand cadre paysager qui forment le fond de scène de la commune de Beausoleil, c'est-à-dire tous les espaces et tous les massifs boisés et le maquis qui est situé au nord de la commune. Donc là, il s'agit de préserver tous ces espaces, de les maintenir inconstructibles puisqu'ils le sont déjà dans le cadre du PLU en vigueur.

Également, ce qu'il est nécessaire de faire, c'est de créer et de préserver les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, c'est-à-dire toute la bande d'habitat individuel qui est située entre la moyenne corniche et ces grands espaces naturels. Donc, c'est préserver ces quartiers d'habitat individuels tels qu'ils figurent aujourd'hui.

De même, valoriser la diversité des paysages sur votre territoire communal avec la préservation du patrimoine architectural, les espaces verts existants, les jardins remarquables, les ruelles et les escaliers qui caractérisent véritablement votre commune.

Ce que je vais faire, c'est que je vais vous présenter rapidement les éléments de chaque orientation et à la fin de la présentation de chacune des orientations, vous pourrez poser des questions ou éventuellement dire « ça nous convient », puisque l'objectif aujourd'hui, c'est vraiment de débattre sur ce projet d'aménagement et de développement durable.

Donc le deuxième point, c'est identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain. Véritablement, il s'agit de préserver les quartiers historiques comme le quartier de la Gaîté, le Ténao inférieur, le Carnier, qui sont représentatifs de l'identité de Beausoleil, de même que les éléments du patrimoine bâti tels que les hôtels particuliers, les palais qui relatent de la Belle Époque.

Bien vivre en ville aussi, il s'agit de maintenir les vues et les perspectives vers le littoral, vers la mer, depuis les grands axes routiers qui desservent la commune.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Aussi, maintenir et mettre en valeur des formes urbaines et architecturales, de manière à contenir le développement urbain, mais en même temps permettre le renouvellement et la reconstruction de la ville sur la ville, tout en valorisant l'identité de Beausoleil.

Donc avec la densification de certains quartiers, dans les dents creuses existantes et puis le renouvellement, c'est-à-dire que certains îlots dégradés ou nécessitant une réhabilitation, on les démolit et on reconstruit à la place, pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants sur la commune.

Encadrer aussi le devenir des secteurs en enjeu de développement, tels que le Ténao supérieur, la Crémaillère, les Moneghetti et le Vallon de la Noix. Ce sont des quartiers en enjeu pour le développement, c'est là où va être accueillie la croissance des quinze prochaines années.

Donc il est nécessaire de porter une attention particulière au développement urbain de ces secteurs, en termes environnemental et paysager et puis un point important que développe le projet politique, c'est la préservation des espaces de respiration et de détente, qui jalonnent l'ensemble des parcours piétons qui se déploient sur le territoire de la commune, avec la requalification et la création de jardins publics et de parcs attractifs.

Requalifier les entrées de villes ; aujourd'hui vous êtes sur trois entrées :

- *L'entrée Est par le Ténao supérieur. Donc là, cette entrée de ville doit être requalifiée par rapport à des opérations de renouvellement urbain et de reconstruction de la ville sur la ville. Il s'agira de concevoir un développement urbain à la fois respectueux des caractéristiques de ce quartier, qui est en cours de mutation, et puis du grand cadre paysager.*
- *L'entrée de la ville Ouest. C'est en venant de Cap d'Ail, c'est plutôt une entrée de ville caractérisée par une dominante naturelle, avec la création du parc naturel de Grima. Un parc qui devrait être valorisé par des activités de sport et de loisirs, en lien avec la reconquête des terrains agricoles situés plus à l'ouest de Grima.*
- *L'entrée Nord via le parc du Devens, pour une porte d'entrée plutôt axée sur le sport et le loisir.*

Un dernier point de cette orientation, c'est protéger la qualité environnementale et patrimoniale. Donc une évaluation environnementale et un état initial ont été réalisés par un bureau d'études spécialisé qui est intégré au groupement que nous formons pour la révision du PLU, et qui a fait des repérages et a travaillé sur toute la trame verte et la trame bleue, qui est reprise dans le cadre du PLU. Je ne vais pas vous développer plus que cela mais en tout cas, c'est la préservation des réservoirs de biodiversité et la protection et la mise en valeur des corridors écologiques qui permettent de relier les grands espaces naturels.

Un point supplémentaire concernant la préservation de la ressource en eau, qui est constituée par la trame bleue, c'est-à-dire l'axe des vallons. Vous avez le vallon de la Rousse, le vallon de la Noix, des Moneghetti, etc. C'est important pour endiguer les risques de pollution, les risques d'inondation.

On a un élément supplémentaire qui concerne la réhabilitation et la préservation de la trame noire, c'est-à-dire adapter une politique de l'émission de lumière dans le ciel, avec des dispositions particulières qui sont intégrées dans la phase réglementaire du PLU, c'est-à-dire dans le règlement.

La gestion des risques, là aussi, c'est prendre en compte tous les risques naturels existants. Aujourd'hui, la Commune est en train de relancer des études liées aux risques hydrauliques, avec le Syndicat Intercommunal qui s'en occupe aujourd'hui. L'objectif, c'est de déterminer quels sont les secteurs à risque qu'il faudra prendre en compte dans les traductions réglementaires. Pour l'instant, on n'a pas les résultats, mais sachez qu'il y a une étude qui est en cours.

J'en ai fini pour l'orientation numéro 1. Si vous avez des questions, des observations, c'est le moment de le faire...

Monsieur le Maire propose qu'on pose des questions à la fin, donc je continue.

Pour l'orientation numéro 1, on voit sur la cartographie les grands espaces naturels protégés, qui sont maintenus, protégés et qui concernent des réservoirs de biodiversité.

AR Préfecture
006-210600128-20230216-1_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Vous avez ici les flèches vertes qui illustrent les corridors écologiques et les liens à faire entre les grands espaces naturels, les secteurs en enjeu de développement, avec les Moneghetti, la Crémaillère, le Vallon de la Noix, le Ténao, et puis les espaces de protection que l'on va détailler par la suite.

L'orientation numéro 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres de territoire.

Il s'agit de traiter des orientations en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et en matière d'habitat. C'est un point nécessaire pour tenir compte et être conforme au code de l'urbanisme.

Les choix de la commune, de la municipalité et de vous-même, c'est de garantir un développement urbain maîtrisé, c'est-à-dire véritablement concentrer le développement urbain en aval de la moyenne corniche, c'est-à-dire que tous les espaces qui sont au-dessus sont préservés. Ce n'est pas inconstructible, mais l'idée est de densifier et de renforcer le développement sur les espaces situés en contrebas.

Vous avez trois typologies d'espaces :

Vous avez les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager, qui devront supporter un développement modéré donc on sera sur des opérations de réhabilitation du tissu bâti existant pour préserver le caractère patrimonial, on a le Centre-Ville, avec un bâti type belle époque qu'il est nécessaire de protéger.

Vous avez également l'hypercentre, je vais vous montrer sur la cartographie, mais vous connaissez mieux que moi votre commune. Vous avez l'hypercentre ici, qui est situé de part et d'autre du centre historique, pour lesquelles vous aurez des opérations de renouvellement, mais surtout certains secteurs à enjeu, tels que l'impasse la Gaité, qui est juste au-dessus de la crémaillère, dans lequel il est envisagé un développement plus attrait sur des activités culturelles, sur des activités d'exposition.

Vous avez également le Ténao inférieur, qui déjà dans le PLU en vigueur faisait l'objet de protection. Là, nous sommes sur un respect de la réhabilitation du bâti existant et de l'extension mesurée, mais pas plus, de manière à préserver cet espace avec ses jardins, ses formes et son architecture.

En deuxième point, vous avez quatre secteurs à enjeu de développement, qui supporteront, comme je disais tout à l'heure, la croissance des quinze prochaines années à venir.

Vous avez les Moneghetti, côté Ouest, qui dans un premier temps accueillera une liaison souterraine piétonne, avec un parking sur plusieurs niveaux en souterrain, et qui permettra vraiment, dans un premier temps, de doter le quartier d'équipement, d'infrastructures, préalablement à toute opération de renouvellement urbain en aérien. C'est-à-dire que la Commune a fait le choix de régler la question des mobilités, la question du stationnement, avant même d'envisager toute constructibilité du secteur, de manière à ne pas aggraver les conditions de vie de ce quartier.

La Crémaillère, on le sait tous, c'est un point d'articulation entre le cœur de Beausoleil, la Principauté de Monaco, et le secteur patrimonial de la Gaité. L'objectif de la Commune, et qui est inscrit dans le PADD, c'est de proposer une diversité de vocations, c'est-à-dire qu'on peut avoir aussi bien du commerce de proximité, des équipements, des services, du logement, tout est ouvert, et avec, bien sûr, la création de parkings en ouvrage en souterrain.

L'idée, c'est de bien avoir une liaison entre ce nouveau quartier et le centre-ville de Beausoleil, c'est vraiment ouvrir ce nouveau quartier à la vie de tous les jours, et non pas de faire une enclave sur Monaco. En termes de gabarits, l'idée, c'est de ne pas faire d'immeubles de grande hauteur, c'est vraiment rester sur des gabarits existants, et d'avoir quand même une progression de l'épannelage, c'est-à-dire des différents niveaux de construction entre les plus hauts qui sont en aval et les plus bas qui sont dans le tissu d'habitat ancien en arrière.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

La Commune souhaite aussi mener un concours d'architecture sur ce secteur-là, de manière à définir de la manière la plus adaptée les volumétries, les possibilités d'espaces publics, l'intégration patrimoniale, l'intégration paysagère.

Le Vallon de la Noix présente quatre séquences d'aménagement. Aujourd'hui, l'étude hydraulique est imposée par les services de l'État, il faut quand même le signaler, pourra éventuellement, peut être sujette à remettre en cause certains axes qui sont développés dans le PADD, mais en tout cas, au jour d'aujourd'hui, l'idée, c'est de maintenir ces quatre séquences telles qu'elles ont été imaginées, avec une partie entre le boulevard Guynemer et la route des Serres, qui sera destinée à une organisation en continuité de ce qui existe, des bâtiments existants.

En partie amont, en contrebas du boulevard, créer des équipements collectifs, et notamment un parking en souterrain et un parc public paysager.

En partie Est, accueillir des équipements collectifs de type EHPAD, ou tout autre équipement collectif d'intérêt public, bien évidemment, et toujours en souterrain du parking, ainsi que du logement.

La partie Ouest, qui inclut, elle, l'axe du Vallon, et qui pourra, éventuellement, suivant les résultats d'études, être un petit peu impactée, mais pas forcément. Donc, pour l'instant, nous, on maintient ce point de vue-là.

Donc, ce sera de créer de nouvelles infrastructures qui permettront de desservir l'ensemble du quartier du Vallon de la Noix.

Ce qu'il est important de dire, c'est qu'on aura des réponses aux objectifs de mixité sociale, par des dispositions particulières qui interviendront dans le PLU, et qui répondront favorablement à ces objectifs-là. En attendant les résultats de l'étude, là aussi, des outils de la réglementation liés au code de l'urbanisme seront mis en place, pour l'instant, on ne les a pas encore définis clairement, mais en tout cas, on a la possibilité de mettre en attente ces projets.

Le Ténao supérieur, il est inscrit dans la mise en valeur de l'entrée Est de la ville. Là aussi, sont attendues des opérations de renouvellement urbain, qui répondront également aux objectifs de mixité sociale.

Hors de ces grands secteurs, vous avez des petits îlots de réhabilitation, de reconstruction de la ville sur la ville, à l'impasse des garages, le terrain de la Campanette et le site Jean-Bouin.

Ce que je disais tout à l'heure, c'est que toute la partie, donc on est au troisième point, toute la partie haute de la commune, c'est-à-dire qui se développe au-dessus de la moyenne corniche, l'objectif, c'est de préserver ce fond de scène quand même, qui a une dominante végétale, et de limiter les densités urbaines sur ces quartiers-là. Déjà pour répondre à des objectifs paysagers, mais également pour répondre à l'insuffisance de certains équipements d'infrastructure, tels que l'alimentation en eau, la voirie et l'assainissement.

Le PADD inscrit aussi des objectifs qui permettent de mettre en œuvre sa politique de l'habitat. L'objectif, c'est d'offrir un parcours résidentiel pour l'ensemble des actifs et des habitants de Beausoleil, avec une offre de diversité de logements, encourager également la réhabilitation du patrimoine bâti existant. Donc à l'échelle de la CARF, une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat a été lancée. Il y a des aides financières pour réhabiliter certains logements. En même temps, c'est répondre aux objectifs qui sont imposés par le programme local de l'habitat. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, votre PLU doit créer d'ici 2035 environ 60 logements SRU par an. Le PLU, dans ses traductions réglementaires, devra le démontrer.

Après, on a des orientations concernant les réseaux d'énergie, l'objectif, c'est d'encadrer toutes les dispositions et de les valoriser dans la partie réglementaire de votre PLU.

L'orientation numéro 3 : Priorisez les activités économiques et des équipements de proximité au sein de votre tissu urbain.

Face à la rareté du foncier, c'est mettre en œuvre des actions qui permettent de maintenir le tissu de commerce, de service et d'artisanat de proximité. Donc on a des outils qui permettent réglementairement de limiter les changements de destination. On a également le droit de préemption

AR Prefecture
006-210600128-20230223-[illegible]AB-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

qui peut être mis en œuvre et qui répondra à cette volonté communale. Dans chacun des secteurs à enjeu, l'idée, c'est d'avoir une mixité des vocations, c'est-à-dire aussi bien accueillir du logement que des commerces de proximité, des services et de l'artisanat, et des équipements publics, bien évidemment.

Le deuxième point, en dehors de la proximité et de la valorisation de tout ce qui est proximité, c'est le développement touristique avec la valorisation et la mise en valeur de votre histoire, de votre patrimoine.

En même temps, affirmer le caractère paysager de Beausoleil avec le parc Grima, qui sera un espace de loisirs et de sport ouvert à tous, et puis augmenter aussi l'offre d'hébergement hôtelier.

Là aussi, le PLU permettra l'installation d'hôtels et donnera les moyens de se développer.

En termes d'équipement, vous avez des besoins en matière d'accueil des personnes âgées, des écoles, des gymnases, donc là aussi, le PLU traduira cette volonté avec des dispositions particulières. De même, l'objectif aussi, c'est d'offrir à tous l'accès à la fibre et l'accès aux communications téléphoniques.

Un dernier point concernant le développement économique, c'est accompagner la reprise des activités agricoles. La Commune souhaite réinscrire dans son PLU des secteurs à vocation agricole. Ils seront en lien d'une part avec le parc Grima, qui sera aménagé au-dessus de la moyenne corniche, et puis sur la valorisation d'anciennes activités agricoles existantes sur votre territoire.

L'orientation numéro 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durable. Là aussi, c'est améliorer les moyens de transport et faciliter les déplacements.

Plusieurs moyens seront mis en œuvre. Déjà, c'est limiter l'utilisation de la voiture individuelle et pour la limiter, aménagement de systèmes, de dispositifs de cheminement piéton, d'escalators, etc. Tout cela est bien pris en compte dans votre PADD et sera retraduit dans le cadre des dispositions réglementaires.

Pour chaque nouveau secteur en jeu qui fera l'objet d'opérations de renouvellement et de reconstruction, là aussi, il sera veillé à ce qu'il y ait des liens entre ces quartiers, les lieux de vie et les lieux attractifs de Beausoleil.

Le dernier point : Fixer les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace.

C'est en réponse à l'obligation de prendre en compte la loi climat et résilience. Aujourd'hui, ce qu'on peut dire, c'est que vous êtes sur une croissance moyenne de 0,5 % qui est proche des obligations régionales du SRADDET qui est à autour de 0,4%. Mais compte tenu des spécificités, des caractéristiques de Beausoleil et des obligations en termes d'accueil de jeunes actifs et de logements qui leur correspondent, on a misé sur une croissance à 0,5 %.

Ce qu'il faut dire aussi, c'est qu'en matière de lutte contre l'étalement urbain et la prise en compte de la réduction de la division par deux de la consommation d'espace qui résulte de l'application de la loi climat et résilience, vous êtes parfaitement en adéquation avec ces objectifs. C'est-à-dire qu'entre 2011 et 2021, vous avez consommé 8,9 hectares, soit à peu près 0,89 hectares par an.

Et aujourd'hui, à travers votre projet de PLU, on tend vers une consommation de l'espace d'environ 3 hectares en consommation d'espace non bâti et 2,5 hectares en consommation en dents creuses, c'est-à-dire des espaces qui sont situés dans les enveloppes urbaines et qui correspondent à des espaces vierges qui sont potentiellement constructibles aujourd'hui.

Voilà, j'en ai fini avec le PADD parce que vous avez beaucoup de dossiers, donc je n'ai qu'à valider par la suite. »

Monsieur le Maire *: « Oui, je sais que nous avons eu beaucoup d'échanges déjà sur le PADD et sur le PLU. C'est vrai que la difficulté à la fois de vouloir développer et préserver Beausoleil n'est pas simple. Je pense remercier les services de l'État de l'aide qu'ils nous apportent pour arriver à mener à bien cette mission.*

Des questions ont beaucoup été posées dans les réunions précédentes, je sais, mais s'il y avait encore des questions qui demeurent en suspens, on apportera une réponse soit en tant que Maire, soit au cabinet d'études, soit notre Elu à l'urbanisme. »

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Monsieur Fabien CAPRANI *: « Est-ce qu'on construit plus ou moins parce qu'il y a des risques naturels ? »*

Monsieur le Maire *: « Non, l'objectif est de préserver Beausoleil, donc effectivement on n'a pas la volonté de construire sauf lorsqu'on a l'État qui nous dit vous devez construire des logements sociaux, donc on trouve des solutions pour faire le logement qu'ils nous ont demandé.*

On cherche à développer Beausoleil et à préserver Beausoleil. Je crois qu'on a atteint actuellement une densité urbaine qui est importante, c'est la deuxième ville la plus dense du département avec Le Cannet, c'est 14 000 habitants sur un peu plus de 2 km². Nous sommes bien conscients que les habitants de Beausoleil ont envie de pouvoir loger leurs enfants à Beausoleil, donc on a cette double contrainte politique de répondre à la demande de la population de loger les enfants et aussi de préserver Beausoleil, préserver le cadre de vie, je pense que c'est aussi beaucoup demandé par la population. »

Monsieur Fabien CAPRANI *: « La carte. Oui, on peut l'avoir ? »*

Monsieur le Maire *: « Oui, vous l'avez dans le dossier, dans le dossier du PLU. »*

Monsieur Fabien CAPRANI *: « Je ne l'ai pas, d'accord, non, je ne l'ai pas. »*

Monsieur le Maire *: « Le PADD est fourni à l'ensemble des élus, mais également téléchargeable et consultable sur le site internet de la Ville. »*

Monsieur Fabien CAPRANI *: « D'accord. »*

Monsieur le Maire *: « C'est très compliqué de faire un PLU, sachez-le. S'il n'y a pas d'autres questions... Je sais que les débats ont été nombreux précédemment, notre texte est une synthèse de toutes les contributions qu'on a reçues.*

Nous avons également tenu compte des demandes des services de l'Etat et on va travailler donc sur la suite dans les semaines qui viennent avec l'objectif de terminer le PLU fin 2023.

Et selon l'expression consacrée, quand on donne une date, ça veut dire que ça ne peut pas se terminer avant fin 2023. Donc ça se terminera peut-être juste après fin 2023, on en est déjà conscient.

Merci beaucoup. Nous allons prendre acte du fait qu'il y ait eu le débat, que vous avez bien communiqué sur le PADD de la ville de Beausoleil.

Merci de votre présence. »

Le Conseil Municipal oui cet exposé, délibère et :

PREND ACTE de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Fait et délibéré à Beausoleil, le 16 février 2023.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

Pièce jointe : - Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

PLU
REVISION

VILLE DE BEAUSOLEIL

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PADD

ESPACE

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2035.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même s'il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD constitue cependant un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Réseaux d'énergie,
- Développement économique, artisanal, commercial et de loisirs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement synthétisent le projet de territoire de notre ville.
Elles abordent et déclinent les trois piliers de l'urbanisme durable prévus par le code de l'urbanisme :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.

2. La diversification des aménagements futurs, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation satisfaisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment artisanales, culturelles, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.

3. L'utilisation raisonnée des espaces urbains et naturels, périurbains et ruraux, la limitation des besoins de circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau des sols et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Beausoleil de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, élaborés lors de la phase 1 de la révision du PLU, ont mis en évidence un certain nombre de constats et ont ainsi permis de dresser un portrait de la commune, à un instant T. Il ne s'agit pas d'un **portrait figé, mais au contraire, d'un portrait dynamique, inscrivant résolument la commune de Beausoleil dans son contexte spécifique, transfrontalier.**

Les principaux constats sont repris de manière synthétique :

Beausoleil, une ville transfrontalière, une ville carrefour au sein d'un territoire de développement et de projets :
- → Un positionnement transfrontalier, une situation de carrefour dans un espace géographique contraint,
- → Une commune au cœur des enjeux de la Riviera Française, transfrontalière avec l'Italie et la Principauté de Monaco, et en lien avec la Métropole Nice Côte d'Azur,
- → Un besoin accru en logements pour héberger une partie des employés de la Principauté de Monaco : En 2021, 15 021 actifs sur les 58 079 salariés monégasques résident sur une des quatre communes limitrophes à la Principauté dont fait partie Beausoleil. En complément, 30 649 salariés convergent quotidiennement vers la Principauté en provenance des autres communes du Département des Alpes-Maritimes. 15 000 emplois supplémentaires sont attendus à Monaco, à l'horizon 2030. Ainsi entre 2020 et 2021 le nombre d'actifs sur la Principauté a connu une hausse de 3,88 % soit 2 168 actifs supplémentaires
- → **Des axes de communication fortement marqués par des flux de transit,**
- → Des projets ambitieux en cours et à venir en matière de déplacements et de mobilité douce.

Une ville qui poursuit sa dynamisation :
- → Un rôle de pôle urbain structurant à l'échelle de la Riviera Française,
- → Une commune qui bien qu'ayant connu sur les vingt dernières années, comme l'ensemble de la France métropolitaine, une augmentation de l'âge de sa population, comporte au cœur de la pyramide des âges : 22% d'habitants entre 30 et 44 ans (2 960 personnes) et 23% entre 45 et 59 ans (3 080 personnes). La commune est caractérisée par un dynamisme démographique en légère augmentation depuis les années 2010,
- → Une population active en augmentation continuelle, à mettre en lien avec le bassin d'emplois monégasque, mais des emplois sur place en diminution cette dernière décennie,
- → Un regain d'attractivité depuis les années 2010 avec l'augmentation du parc de logements - les résidences principales sous la forme d'un habitat collectif restent prédominantes mais avec une poursuite de l'augmentation des résidences secondaires corollaire de l'attractivité du territoire,
- → **Une offre en logements SRU à développer soutenue par une politique engagée de la municipalité en faveur du logement** social ayant permis de respecter les plans triennaux de production de logement 2014-2016 et 2017-2019, mais une **difficulté à produire du logement à prix abordable et un marché tendu au regard de la rareté du foncier,**
- → La nécessaire prise en compte de situation d'habitat indigne et insalubre en lien avec l'OPAH communautaire,
- → La prise en compte de l'adaptation des logements au vieillissement de la population en lien avec l'OPAH communautaire,
- → Une multiplicité de fonctions : une vocation résidentielle, un tissu économique présent à renforcer, des équipements et des services de rayonnement intercommunal en cours de complétude,
- → **D'importants flux quotidien avec un réseau routier saturé aux heures de pointe en raison d'une mobilité entre la Métropole,** les agglomérations voisines et l'Italie vers la Principauté de Monaco,
- → Des projets en cours pour réduire l'utilisation de la voiture dans Beausoleil, des projets à venir pour réduire le transit automobile par Beausoleil pour desservir Monaco en favorisant les déplacements de mobilité douce,
- → La prise en compte des espaces naturels avec l'ouverture du Parc Naturel Municipal de Grima et le renforcement de la fonction du Complexe du Devens en direction des activités de nature, sportives multigénérationnelles et des activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution.

Une ville soucieuse d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et de conserver son identité de ville à taille humaine :
- → Un territoire urbanisé sur plus de la moitié de sa surface (55%) avec une ville très dense et des côteaux à forte dominante naturelle,
- → Un patrimoine historique de grande qualité,
- → La présence de grands paysages qui composent le fond de scène du littoral,
- → Une trame paysagère préservée,
- → Un poids important de la voiture en transit,
- → Une politique de mobilité piétonne en cours de structuration : poursuite de la mise en place d'escalators, amélioration et élargissement des trottoirs avec objectif à moyen terme de piétonisation du cœur de ville,
- → Une identité riche et complexe,
- → Un territoire exposé aux risques naturels pris en compte par divers arrêtés préfectoraux et par un plan de prévention des risques naturels (PPRn) mouvements de terrain.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les défis du Plan d'Aménagement et de Développement Durables :

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale
  - → Thématique : Paysage
  - → Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques

- Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire
  - → Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme
    Habitat
    Réseaux d'énergie

- Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant
  - → Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat
    Développement touristique
    Équipements
    Développement des télécommunications numériques
    Activités agricoles

- Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
  - → Thématiques : Transports et déplacements

- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales en matière de paysage

PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL

- Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et identitaires de Beausoleil :
  - → Protéger les espaces naturels des reliefs et des vallons, lignes de crêtes, ensembles boisés et les coupures à l'urbanisation :
    - le Mont des Mules, Collet de Betho, l'Alma, les versants Est de Terragna, Font-Divina et Faussignana, espaces de nature sauvage,
    - valoriser le Parc Naturel Municipal de Grima en développant des activités de loisirs de nature ainsi qu'au travers du déploiement d'activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution,
    - les axes et écoulement d'eau des vallons de Grima, de la Noix, de la Rousse, Terragna, qui contribuent au réseau écologique mais jouent également un rôle dans la réduction du risque inondation,
    - les espaces naturels identifiés par la Directive Territorial d'Aménagement (DTA).
  - → Préserver les espaces naturels : massifs boisés, les maquis et les falaises formant le fond de scène du littoral et prendre en compte les espaces paysagers sensibles de la DTA ;
  - → Améliorer les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ;
  - → Valoriser la diversité des paysages au sein de l'agglomération urbaine, en aval de la Grande Corniche. Ces paysages contribuent à la définition des différentes entités urbaines et paysagères de Beausoleil : caractère patrimonial des quartiers historiques, jardins remarquables, coulées vertes des vallons, ...
  - → Maintenir la dominante naturelle des quartiers d'habitat individuel situés en amont de la Moyenne Corniche.

IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PORTEURS DE L'IDENTITÉ DE BEAUSOLEIL

- Sauvegarder les ensembles urbains et paysagers remarquables, les patrimoines bâtis, témoignage de l'histoire locale :
  - → Quartiers d'habitat historique tels que la Gaîté, le Ténao Inférieur, le Camier, composés d'un tissu bâti et d'une forme urbaine typique et vernaculaire,
  - → Hôtels particuliers, palais, villas et bâtisses, dotés d'une architecture particulière sur l'ensemble du territoire.

BIEN VIVRE EN VILLE

- Protéger les vues remarquables vers la mer, élément fondateur de la qualité et du cadre de vie :
  - → Préserver des perspectives vers la mer par le maintien de percées visuelles le long de la Moyenne Corniche et des axes structurants de l'hyper-centre et ses abords ;

- Assurer la cohérence entre les volumétries autorisées par le PLU et la qualité des formes urbaines et architecturales :
  - → Conserver les spécificités du tissu urbain de Beausoleil, affirmer son identité architecturale et valoriser son identité propre. La commune ne souhaite pas d'immeubles de Grande Hauteur mais répond aux objectifs :
    - de densification du tissu urbain existant par comblement des dents creuses et/ou en assurant le renouvellement de la ville sur la ville,
    - de limitation de la consommation d'espaces naturels et forestiers.
  - → Encadrer le devenir des secteurs à enjeux de développement : Ténao Supérieur, Crémaillère, Monéghetti, Vallon de la Noix. Sur ces quartiers à enjeux, il sera donné libre choix à l'expression urbaine et architecturale et ceci :
    - dans le respect de la morphologie urbaine et du tissu bâti voisin,
    - en maintenant des perspectives vers la mer,
    - en ne construisant pas d'immeubles d'habitation de grande hauteur.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux :

→ Poursuivre la requalification et la création de parcs et jardins publics ainsi que des espaces paysagers, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire :
- un programme de développement des espaces publics est en cours sur l'ensemble de la ville,
- protection et valorisation du Parc Naturel Municipal de Grima,
- requalification et renforcement des fonctions sportives et de nature du Devens en direction des familles.

→ Maintenir la trame paysagère des jardins en permettant des adaptations du bâti existant ;

→ Assurer l'accompagnement paysager des parcours piétonniers : cheminements et petits espaces publics conviviaux (placettes, jardins, ...).

REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE

- Plusieurs entrées de ville de Beausoleil permettent d'avoir un accès direct aux paysages identitaires de la commune. Ces entrées de ville correspondent :

→ A l'entrée Est par le Ténao Supérieur dont il conviendra d'assurer un traitement paysager et urbain qualitatif par un renouvellement urbain du bâti existant.
Ce renouvellement urbain privilégiera des formes urbaines conciliant à la fois la préservation des perspectives vers le grand cadre paysager, des hauteurs conformes aux objectifs de densification urbaine, l'aménagement d'espaces verts confortant la trame verte existante ainsi qu'une conception architecturale de qualité.

→ L'entrée de ville Ouest caractérisée par le Parc de Grima : ce parc à dominante naturelle devra être valorisé par le déploiement d'activités de loisirs et d'activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution respectant cette vocation paysagère.

→ L'entrée Nord via le parc du Devens : le stade du Devens fera l'objet de travaux de requalification et de restructuration qui seront en harmonie avec le cadre paysager et naturel du site.

Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités écologiques

PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

Les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune :
  → préserver la richesse écologique du Mont des Mules, véritable site naturel protégé présentant à la fois un intérêt paysager et écologique ;

  → préserver la naturalité des versants sous la Haute Corniche, tels que les quartiers de Terragna, de la Roussa, et de Malbousquet, secteurs résidentiels en milieu boisé présentant un lien avec les milieux naturels à proximité mais également un intérêt paysager fort ;

  → conserver la limite de l'urbanisation entre la Grande Corniche très naturelle et les contreforts de la Moyenne Corniche associés à la frange urbaine en limite de la Principauté de Monaco.

- Préserver la diversité des biotopes en fond de vallon boisé en limitant leur constructibilité :
  → mettre en valeur les actions favorables à l'entretien et à la restauration des vallons ;

  → identifier les parcours piétons/sentiers/escaliers de randonnées participant à la mise en valeur et à la connaissance des différents quartiers et des placettes boisées encrées sur le territoire urbain, en lien avec les milieux plus sauvage.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

- Réhabiliter ou créer des espaces agricoles :
  → préserver/réhabiliter les terrasses en restanques, véritable patrimoine paysager et agricole, et milieux favorables à l'accueil de la faune et de la flore : vignes, oliveraies, orangeraies...

- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement :
  → préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation ;

  → réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible techniquement et encourager les réserves d'eau de pluie pour l'irrigation des jardins.

Les orientations générales en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

- Protéger la richesse biologique et écologique et dessiner la trame verte et bleue :
  → identifier les grands espaces naturels, les milieux agricoles (actuels et anciens) et les espaces végétalisés en ville et caractériser l'interface entre l'urbanisation et les espaces de nature afin de mieux préserver la biodiversité.

- Préserver les réservoirs de biodiversité par l'identification de corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale :
  → délimiter les réservoirs fonctionnels en bon état de conservation écologique ;

  → indiquer les secteurs nécessitant une restauration des réservoirs de biodiversité du fait du potentiel écologique.

- Préserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité :
  → spatialiser les corridors écologiques fonctionnels ou à remettre en état permettant la continuité écologique sur l'ensemble du territoire et sur la CARF.

- Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue :
  → protéger la végétation dans les vallons assecs ou en eau ;

  → protéger la qualité des eaux de surface (cours d'eau) et des eaux souterraines (captages, sources...) afin de prévenir les risques de pollution en s'assurant notamment de la qualité et de la performance des systèmes d'assainissement, du réseau d'eau potable et de la collecte des eaux pluviales ;

  → économiser l'eau potable : sensibiliser le public sur les économies à réaliser et sur les techniques à mettre en place.

- Mettre en valeur/protéger la trame verte :
  - par la conservation des continuums entre les espaces verts dans les espaces urbains et lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain ;
  - par la préservation des espaces végétalisés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature ;
  - par la réhabilitation des espaces agricoles en terrasses.

- Préserver/réhabiliter la trame noire :
  → adopter une politique de limitation d'émission de lumière dans le ciel par un plan d'éclairage artificiel adapté aux continuités écologiques garantissant la sécurité des usagers et la qualité de la trame noire pour la faune nocturne ;

  → prévoir dans les nouveaux projets des systèmes d'éclairage public limitant l'impact sur la trame noire : caractéristiques des luminaires, orientation de la lumière et durée de l'éclairage.

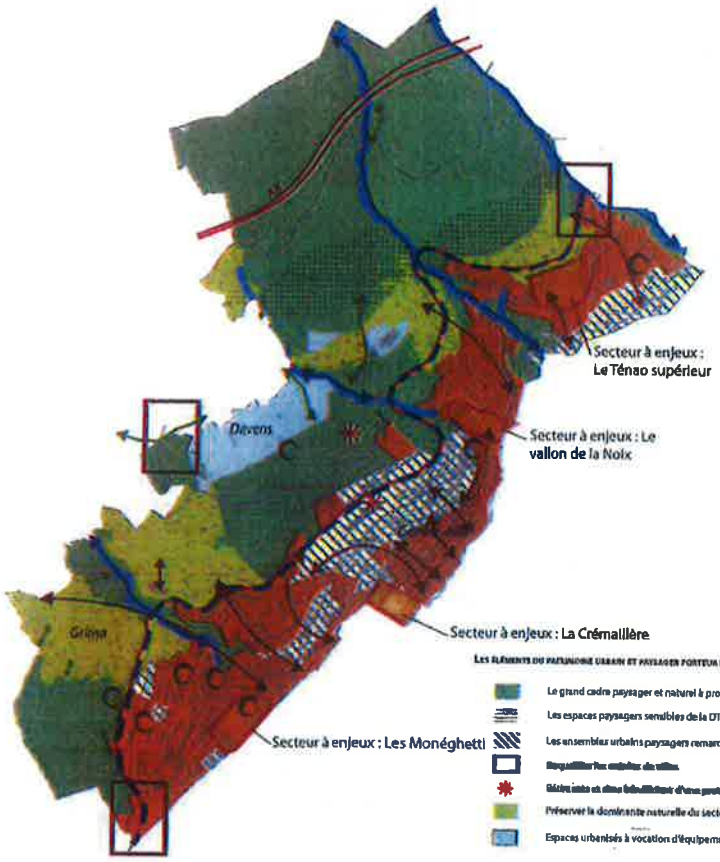
AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

GÉRER LES RISQUES NATURELS ET LES INTÉGRER DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE BEAUSOLEIL

- Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles :
  - → Prendre en compte les zones d'aléas et les plans de prévention des risques ainsi que les risques identifiés en dehors des PPR : Atlas des Zones Inondables (AZI), Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP), retrait-gonflement des sols argileux etc

- Agir localement de façon adaptée
  - → Utiliser les leviers d'action publique quand cela est nécessaire (acquisition foncière notamment) ;
  - → Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques inondations avec des aménagements et travaux nécessaires :
    - limiter les effets «avals» dus à l'imperméabilisation des sols : créations de bassins écréteurs, par exemple ;
    - intégrer les prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, dont la compétence a été transférée à la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.
  - → Favoriser la plantation d'essences efficaces contre la propagation des incendies de forêts.
  - → Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, séismes, ..., avec des aménagements et travaux adaptés ou bien en interdisant toute construction nouvelle dans les secteurs d'aléas important.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et en matière d'habitat

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

- Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche

1. Les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager supporteront un développement modéré

Il s'agira, sur ces espaces, de réhabiliter le tissu bâti existant tout en assurant la préservation de son caractère patrimonial.

→ Le centre-ville dont le bâti ancien type « Belle époque » sera protégé et mis en valeur notamment à travers les orientations liées au développement de la mobilité douce, à l'attractivité touristique ou encore au renforcement des commerces de proximité, à l'image de la réfection du marché Gustave Eiffel.

→ L'hyper-centre comprenant notamment les secteurs de l'Avenue du Maréchal Foch et du Carnier avec son ancien palace Belle Époque :
La commune souhaite conserver leur identité. Néanmoins, il pourra être envisagé un travail plus fin, à la parcelle, permettant le renouvellement urbain de certains îlots, sans pour autant porter atteinte aux caractéristiques paysagères et architecturales du tissu bâti et augmenter les densités bâties existantes de manière significative.
Dans le quartier de la Gaîté, secteur d'habitat historique qui a accueilli les premiers piémontais, un projet d'aménagement d'ensemble pourra se développer. En cohérence avec son histoire, la commune a souhaité engager la mutation de ce quartier et créer un lieu privilégiant toutes activités d'expression artistique et artisanale contribuant au rayonnement culturel de Beausoleil, et ce, dans le respect des spécificités de la morphologie bâtie existante du quartier.
Le PLU présentera, dans son règlement, des prescriptions réglementaires adaptées, favorisant le renouvellement urbain du quartier et préservant les éléments qualitatifs qui fondent l'identité de la Gaîté : gabarit, éléments de paysage à préserver, cônes de vue, etc.

→ Le Tenao Inférieur : dans la perspective de conserver un équilibre entre développement et protection, la commune souhaite que ce quartier conserve la trame bâtie existante, privilégiant une faible densité urbaine et la préservation d'espaces de respiration sous forme de jardins. Une attention particulière sera portée à la complétude des circulations piétonnes Nord/Sud. A plus long terme, ce quartier pourra recevoir une densification plus importante, ou au contraire s'étoffer d'espaces publics ou de parcs, dans le respect et en complémentarité avec le développement urbain mis en oeuvre sur Monaco.
Le PLU, dans ses traductions réglementaires, préservera la morphologie bâtie existante.

2. Quatre secteurs à enjeux de développement supporteront la croissance attendue pour les 15 prochaines années :

→ Les Monéghetti :
Ce quartier pourra accueillir une liaison souterraine piétonne, accompagnée d'un parking sur plusieurs niveaux en ouvrage, permettant de doter le quartier des équipements préalablement nécessaires à son renouvellement urbain.

→ La Crémaillère :
Il constitue un point d'articulation urbaine entre le cœur de ville de Beausoleil, la Principauté de Monaco et le secteur patrimonial de la Gaîté.
L'objectif de la commune est de créer un secteur de mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, hôtels et équipements de proximité, parkings en ouvrage ...).
En réponse aux objectifs de mixité sociale, le secteur de la Crémaillère sera inscrit dans un périmètre de mixité sociale, au même titre que l'ensemble des zones urbaines situées en contrebas de la Moyenne Corniche.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour tenir compte d'une réflexion sur la sensibilité paysagère et architecturale du vallon de la Noix ainsi que d'une démarche d'amélioration de la connaissance du risque inondation dans ce vallon, le PLU proposera les outils et dispositions règlementaires adaptés pour répondre à ces enjeux.

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

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

→ En dehors des espaces sensibles et des secteurs à enjeux de développement, le renouvellement urbain pourra se traduire par des opérations de reconstruction de la ville sur la ville, dans le respect de la morphologie urbaine et des gabarits existants.

→ Ce renouvellement urbain s'organisera à partir d'une évolution structurée du tissu bâti, permettant l'accueil d'une mixité fonctionnelle et sociale et la réalisation de logements permanents.

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

- Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche

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

*équipements d'intérêt collectif et services publics

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

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

- **Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux Beausoleillois en offrant une gamme plus diversifiée de logements** adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal.

- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant :
  Ces actions s'inscrivent dans les orientations de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat «OPAH» établie à l'échelle de la CARF et approuvée en 2021.

- Participer au développement de la frange littorale, comprenant la Principauté de Monaco, en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2019-2025, définit une production de 720 logements nouveaux à produire dont 360 logements SRU soit, 60 logements SRU par an.
Au titre de ses traductions réglementaires, le PLU aura recours aux outils réglementaires permettant de produire du foncier afin de couvrir les objectifs du PLH, il pourra s'agir, notamment :
- des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement sociaux, en vertu de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres de mixité sociale, en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

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

Les orientations générales en matière de réseaux d'énergie

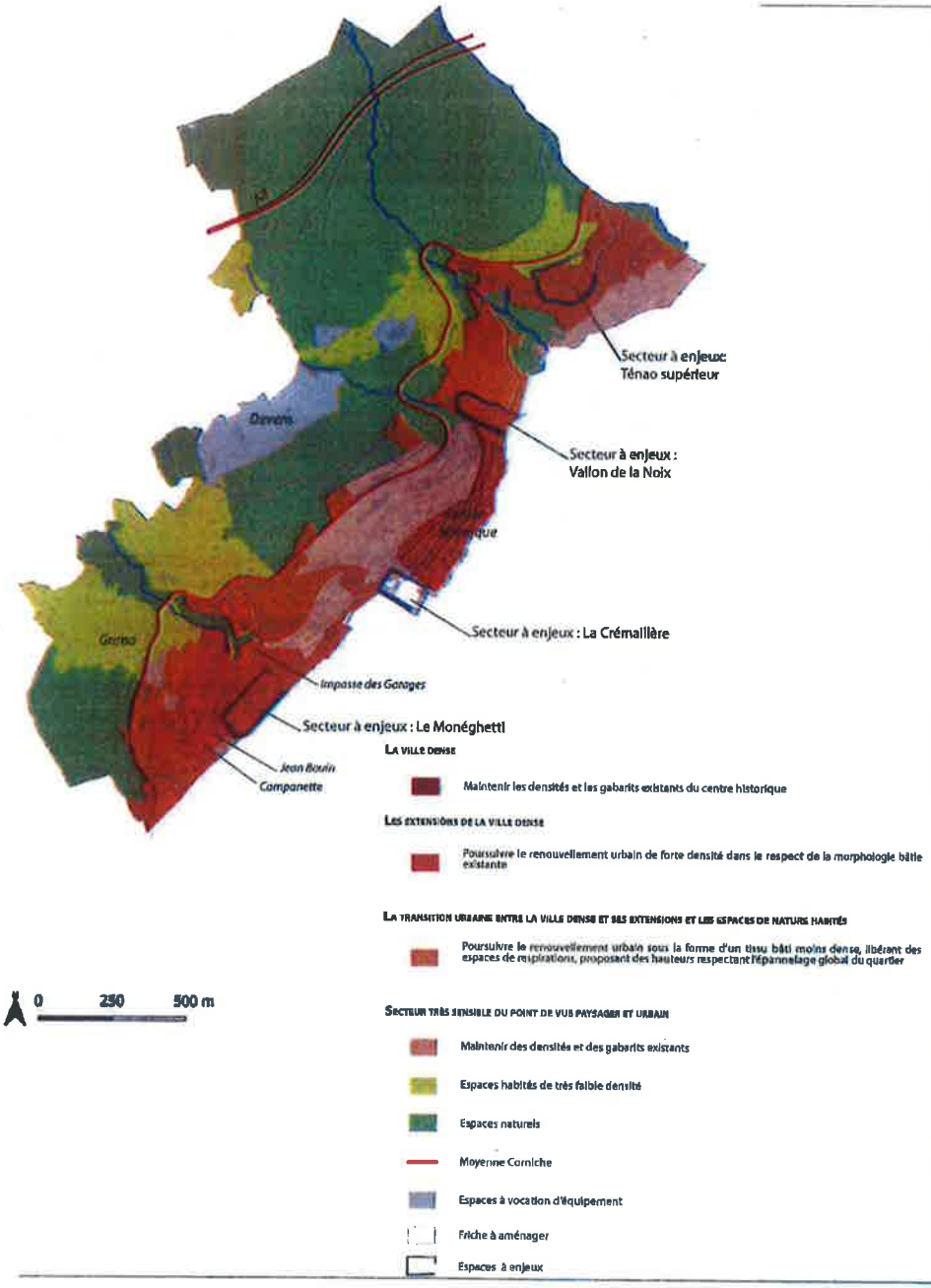
- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments ;

- Intégrer la haute qualité environnementale ;

- Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023



AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales en matière d'équipement commercial, de services et d'artisanat

SOUTENIR L'OFFRE DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ, FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

- Poursuivre les actions mises en œuvre pour développer le commerce, les services et l'artisanat en centre-ville :
  - → Protéger les linéaires commerciaux, de services et d'artisanat : préserver le centre-historique de toute mutation, des commerces, services et artisanat de proximité situés en rez-de-chaussée de certains axes et des quartiers d'habitat formant des centralités, vers du logement ou des garages ;
  - → Maintenir des zones d'intervention du droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux ;
  - → Travailler sur la visibilité et la promotion de l'offre commerciale, artisanale et de services ;
  - → Dans les quartiers en mutation des Monéghetti, de la Crémaillère, du Vallon de la Noix et du Tenao Supérieur, qui formeront à terme de nouvelles centralités, privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat de proximité.

Les orientations générales en matière de développement touristique

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE BEAUSOLEIL

Poursuivre la politique d'aménagement touristique :

- → Maintenir et valoriser son identité de ville «Belle Époque», de par son patrimoine architectural remarquable :
  - Protéger les éléments du bâti remarquable en dehors des Monuments Historiques, faisant déjà l'objet d'une protection forte ;
  - Conserver les ruelles et les traverses escarpées longées par des jardins privatifs et en créer de nouvelles ;
  - Compléter le maillage d'espaces publics qui jalonnent les parcours piétons : la commune a lancé un programme de développement qu'elle poursuit actuellement ;
  - Maintenir et renforcer la programmation des animations diverses (festivals, concerts, expositions, théâtre, ...) et plus généralement promouvoir la politique culturelle portée par la Municipalité sur l'ensemble du territoire notamment à travers une réflexion sur le développement des espaces destinés à accueillir des équipements.
- → Compléter l'aménagement du Parc Naturel Municipal de Grima pour l'accueil des Beausoleillois mais également pour les touristes. La commune a créé en 2020 un parc naturel et paysager ouvert au public, avec cheminements botaniques, parcours de santé, lieux de détente, espaces ludiques avec des jeux pour enfants...
  La zone naturelle de Grima verra également son attractivité renforcée au travers du déploiement d'activités de loisirs nature et d'activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution.
- → Renforcer l'offre d'accueil touristique en matière d'hébergement hôtelier. En complémentarité des structures existantes, la commune souhaite réaliser un équipement hôtelier de standing sur le secteur de la Crémaillère.
  Ce type de structure n'existe pas encore à Beausoleil et permettrait de compléter l'offre d'accueil hôtelière transfrontalière, notamment à l'attention des congressistes de la Principaute de Monaco (Projet d'extension du Grimaldi Forum). En effet, d'ici deux ans et demi, le centre de congrès et de culture de la Principauté entend accroitre sa capacité d'exposition de 50%, avec 6 000 m² d'espaces supplémentaire. Actuellement, ce centre de culture et de congrès reçoit en moyenne une centaine d'événements et 250 000 visiteurs par an. Il accueillera, à l'horizon 2025 des événements de plus grande envergure et combinera davantage de manifestations simultanément.

Pérenniser les sports de nature dans le cadre notamment du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI).

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales en matière d'équipements et de développement des télécommunications numériques

CONFORTER SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

- Compléter l'offre en équipements de proximité :
  → Réaliser des équipements structurants pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population :
    - Hébergement pour personnes âgées (EHPAD),
    - Ecole,
    - Gymnase,
    - Crèche intercommunale,
    - ...

  → Pour l'offre culturelle :
    - Poursuivre le développement du maillage du territoire en équipements culturels notamment par un développement des espaces à vocation d'équipements.

  → Pour le sport et le loisir : la commune a engagé pour les années à venir la requalification et la restructuration complète du site du Devens pour accueillir notamment des compétitions sportives et des activités de nature.
  En complément des équipements sportifs existants, la commune projette la réalisation d'un stade, d'un gymnase et d'un parking en ouvrage et des espaces de loisirs qui se développeront sur divers plateaux, avec le réaménagement de amphithéâtre et la requalification du parcours de Santé. Un mail végétalisé sous forme de promenades reliera le complexe sportif et loisirs au Mont des Mules.

- Développer des projets d'équipements publics avec des objectifs novateurs d'économie d'énergie dans leur mode de gestion et inciter à l'amélioration des performances énergétiques.

- Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques :
  → Participer à la mise en œuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) ;

  → Équiper le territoire du « tout numérique » (développement du dégroupage, montée en débit de l'ensemble des foyers, fibre optique, couverture téléphonique optimale, ...) ;

  → Développer le Wifi Public sur les places de la commune.

- Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution : compétence de la CARF.

Les orientations générales en matière d'activités agricoles

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

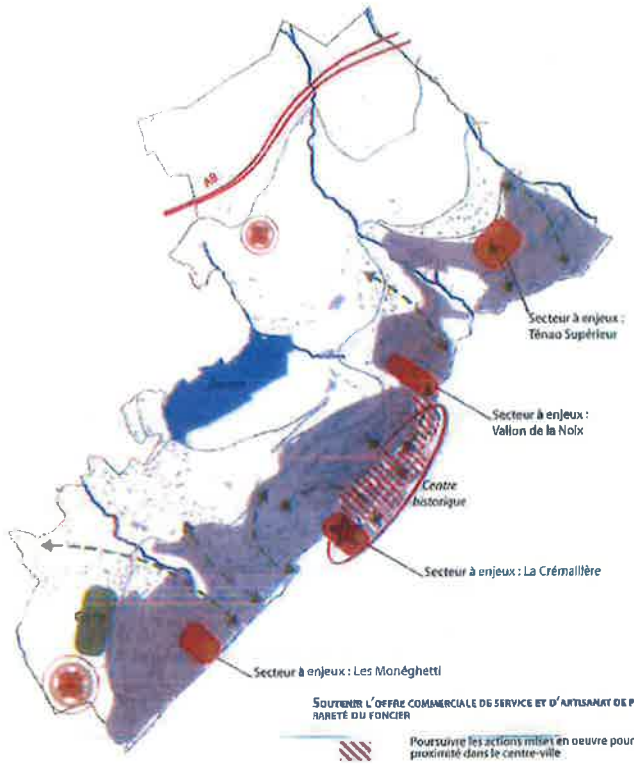
- Impulser la remise en culture des terres sur les terrains les plus propices :
  → Sur le secteur de Grima Inférieur : remise en culture des planches existantes en vue du développement d'une agriculture favorisant un circuit court de distribution ;
  → En aval de la Grande Corniche : il s'agira notamment de remise en cultures et d'accueil d'un petit élevage.

- Encourager le déploiement d'activités agricoles : viticoles, maraîchères potagères, de sylviculture et de floriculture dans un but d'entretien et de valorisation touristique du territoire.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 3 : PRIORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT



SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE SERVICE ET D'ARTISANAT DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

- Poursuivre les actions mises en oeuvre pour développer le commerce, service et l'artisanat de proximité dans le centre-ville
- Privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat dans les quartiers en renouvellement urbain

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

- Implanter un hôtel de standing sur le secteur de la Crémaillère
- Compléter l'aménagement du parc naturel municipal de Grima
- Préserver l'identité des quartiers historiques avec leurs venelles et escaliers, jardins, etc.
- Escaliers, chemins et sentiers

CONFORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Site sportif du Devens
- Equipements liés à la vie quotidienne

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- Espaces agricoles à reconquérir

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales des transports et déplacements

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile

  → Réaliser des parkings en amont de la ville permettant un report vers des modes de mobilités douces, les transports en commun et les dispositifs de circulation en modes actifs (piétons, vélos, trottinettes, ..).

  → Proposer des aménagements de la voirie pour contraindre les déplacements automobiles en centre-ville :
  - Limitateurs de vitesses,
  - Plan de circulation favorisant les modes de mobilité douce,
  - etc..

  → Repenser les modes de déplacements en centre-ville :
  - Poursuite de la piétonisation (escalators, amélioration des infrastructures : élargissement et traitement, ...) et les aménagements vélos et trottinettes le long des axes structurants, en assurant la sécurité des usagers : partage équilibré et sécurisé de l'espace public.

  Sur les secteurs retenus :

  → Monéghetti : Projet de liaison souterraine Monéghetti-Monaco et création d'un parking ouvert au public,

  → Impasse des Garages :
  - projet de deux ascenseurs desservant l'école des Copains,
  - réhabilitation des escaliers des Cigales,
  - création d'un parking public,
  - implantation d'un dépose minute.

  → Vallon de la Noix :
  - Prolongement du chemin de la Noix (vallon de la Noix Ouest),
  - Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie (vallon de la Noix Est),
  - Création d'un parking.

  → Crémaillère :
  - Création de liaisons piétonnes permettant de mettre en relation le futur quartier avec le centre-ville de Beausoleil et le quartier vernaculaire de la Gaïté.

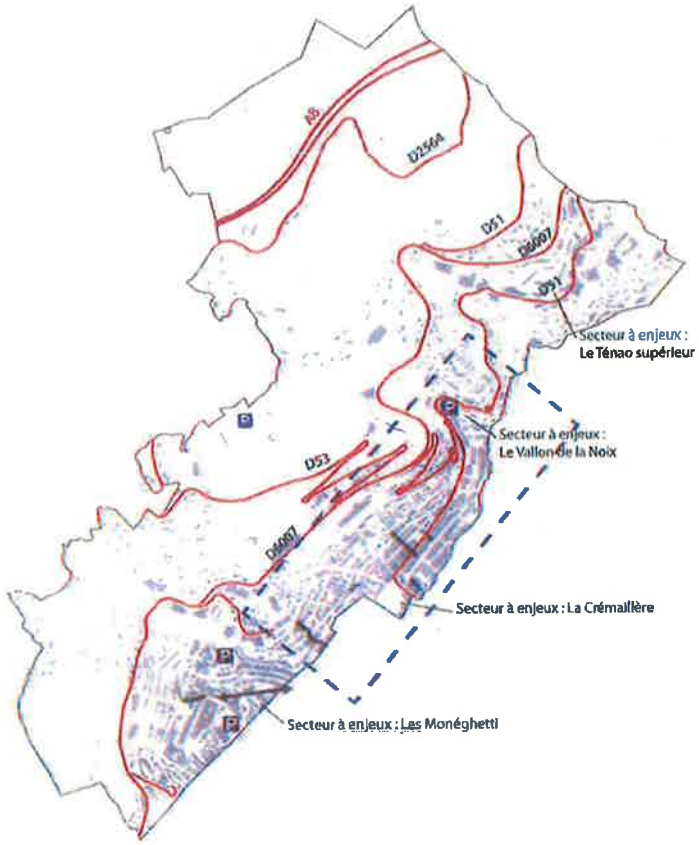
- Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons interquartiers
  → Améliorer la liaison avec les différents quartiers environnants
  → Réaménager et sécuriser certaines routes : la commune a mise à l'étude le maillage de tout son territoire par une amélioration des infrastructures liées à la piétonnisation de la ville, en procédant à leur élargissement et à leur traitement avec des matériaux de revêtement qualitatifs et naturel : avenue de Verdun, boulevard Guynemer, boulevard des Monéghetti, avenue Paul Doumer et liaison verticale Monéghetti notamment.

- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun
  → Travailler en concertation avec la CARF pour :
  - Une évolution du périmètre de desserte,
  - Une extension horaire (nocturne en particulier),
  - Une rotation sur des quartiers cibles de Beausoleil.

- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements
  → Renforcer l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publiques
  → Identifier les secteurs pouvant accueillir un projet de parking ou aire de stationnement.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023



Améliorer les moyens de transport et faciliter les déplacements

Repenser les modes de déplacements en centre-ville

Schéma de mobilité douce : poursuivre la piétonisation

Créer des parkings

0 250 500 m

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX

Le scénario de développement démographique retenu est basé sur les derniers chiffres de l'INSEE soit une population en 2019 de 13 358 habitants.
Ce chiffre est en hausse par rapport à 2013 : 13 279 habitants.
Le taux de croissance annuel moyen observé entre 2013 - 2019 s'élevait à + 0,1 %.

Sur la base de ce constat, la commune de Beausoleil a choisi de retenir un scénario de croissance positif cohérent par rapport aux dernières tendances de l'INSEE et qui permet à la commune d'accueillir de jeunes actifs, de répondre aux objectifs du PLH de la CARF tout en maîtrisant le développement urbain.

Les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,5% par an à l'horizon 2035, soit + 69 habitants par an et + 69 logements par an.

Taux de croissance annuel moyen	0,5 %
Population en 2019	13 358 habitants
Population estimée en 2035	14 468 habitants
Taille des ménages en 2019	2,13
Taille des ménages en 2035	1,97
Résidences principales en 2019	6 221 logements
Besoin en logements estimé en 2035 pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique	1 116 logements
Nombre de logements à réhabiliter	11 logements
Nombre de logements à créer à l'horizon 2035	1 105 logements

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ

- **Afin d'assurer le développement urbain de la commune tout en préservant son cadre de vie, les enjeux sont de :**
  - → Maitriser le dynamisme communal tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements, équipements et activités économiques.
  - → **Définir l'enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune.**
  - → Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.

TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIÈRE

- Permettre des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant.
- Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.

Le projet de développement de Beausoleil conduit à modérer l'utilisation de l'espace dans le sens où il porte l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, en reconstruction de la ville sur la ville, en réduisant au strict minimum l'impact sur la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Orientation 5 : Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Beausoleil s'élève à environ 5,5 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements.
Une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,3 hectare (2019-2035) est en baisse par rapport aux périodes passées.

Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimé à environ 3 hectares pour la période 2021-2031.

Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 : 8,9 hectares soit 0,89 ha/an.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - BEAUSOLEIL

RAPPEL DE LA PHASE 1 *DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

PHASE 2 *PADD*

RÉUNION PUBLIQUE // 09 - 11 - 13 JANVIER 2023



AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Plan Local d'Urbanisme

QU'EST CE QU'UN PLU ?

- **La formalisation des intentions** d'aménagement **de la commune** pour les 10 à 15 années à venir.

- Un document qui **réglemente le droit des sols**, les possibilités de construire sur l'ensemble de la commune.

- Les objectifs de la révision
  - > **Mettre le PLU en conformité avec le Grenelle II**
  - > **Prendre en compte les nouvelles dispositions des lois ALUR, ELAN, Climat et Résilience, ...**
  - > **Définir les enjeux d'aménagement des secteurs mutables**

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Plan Local d'Urbanisme

Les étapes de la révision du PLU

1 **Diagnostic** → 2 PADD & OAP → 3 Zonage & Règlement → Arrêt → **Approbation**

Nous en sommes là !

Un document évolutif tout au long de la procédure de révision du PLU

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL DU DIAGNOTIC

LE DIAGNOSTIC
- Contexte intercommunal
- Contexte réglementaire
- Contexte socio-économique

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- Milieu physique
- Biodiversité
- Analyse urbaine et paysagère

LE BILAN DE L'OCCUPATION DES SOLS
- Évolution de la tâche urbaine
- Répartition des espaces naturels, agricoles et urbains du PLU en vigueur

LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
- Capacités foncières du PLU en vigueur
- Densités actuelles des secteurs du PLU en vigueur

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

CONTEXTE INTERCOMMUNAL

- Commune de la **Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).**

15 communes, 72 048 habitants, 109,1 km².

Beausoleil s'étend sur environ 279 ha pour une population de 13 607 habitants en 2017.

Plusieurs compétences :

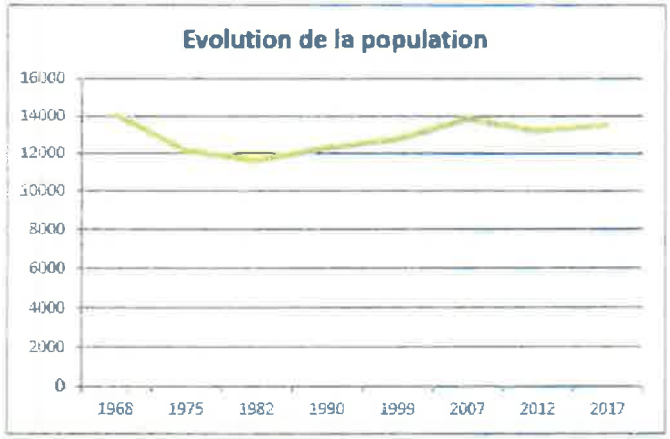
- Création et réalisation d'activités et/ou de programmes de logements),
- Organisation des transports urbains
- Politique du logement : Programme Local de l'Habitat (PLH), Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration.



AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

UNE VILLE QUI POURSUIT SA DYNAMISATION

- Des **fluctuations démographiques** plus ou moins importantes depuis 1968 (+0,5% par an entre 2012 et 2017).
- Une **population communale relativement jeune** (33% de la population a moins de 30 ans et 76 % de la population a moins de 60 ans) mais qui tend vers un **vieillissement.**
- Une **structure familiale majoritairement représentée par des ménages avec famille** (60,6 % en 2017).



UNE VILLE TRANSFRONTALIÈRE, UNE VILLE CARREFOUR AU SEIN D'UN TERRITOIRE DE DÉVELOPPEMENT ET DE PROJET

- Une **majorité de résidences principales** (67,1%) et une part de résidences secondaires qui est en hausse.
- Une **part importante de logements collectifs** (91%).
- Une **grande part de 3 pièces** favorable à l'installation des ménages de petite taille. Faible part des logements de 4 pièces et plus.
- Au 1er janvier 2020, **le taux de LLS est estimé à 10,84 % du parc des résidences principales.** Objectifs du PLH pour Beausoleil : + 360 logements locatifs sociaux soit 60 logements par an.

- **Un besoin accru en logements pour loger les actifs qui travaillent sur Monaco.**
- **Forte hausse des résidences secondaires qui pourrait conduire à des difficultés d'accès aux logements dans un territoire déjà contraint par un foncier disponible rare et onéreux et une problématique sociale (marchands de sommeil).**

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

DES AXES DE COMMUNICATION FORTEMENT MARQUÉS PAR LES FLUX DE TRANSIT

- Une **forte mobilité vers la Principauté de Monaco** lors des déplacements domicile - travail.
  Premier bassin d'emploi de la Riviera Française, la Principauté de Monaco accueille chaque jour plus de 40 000 salariés en provenance du Département des Alpes-Maritimes, soit 75% de ses actifs.

- Un réseau piétonnier d'une grande richesse dans le centre-ville et des aménagements réalisés qui encouragent à utiliser ce mode de déplacement : escalators, ascenseurs, trottoirs...**Des projets ambitieux en cours et à venir en matière de déplacements et de mobilité douce.**

- Une **offre du réseau de transports collectifs et de stationnements** à renforcer afin de soulager le trafic de transit et notamment les déplacements vers Monaco.

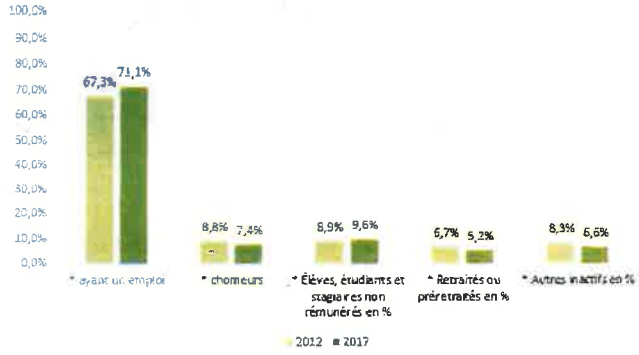
UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE A RENFORCER

- Une **part importante d'actifs** (78,5%) dont 7,4% de chômeurs.

- **Mais une baisse de l'offre d'emploi** sur la commune et un nombre d'actifs ayant un emploi sur une autre commune en hausse.

- Un tissu économique marqué par la **prépondérance du secteur tertiaire** et par des **entreprises de petite taille**.

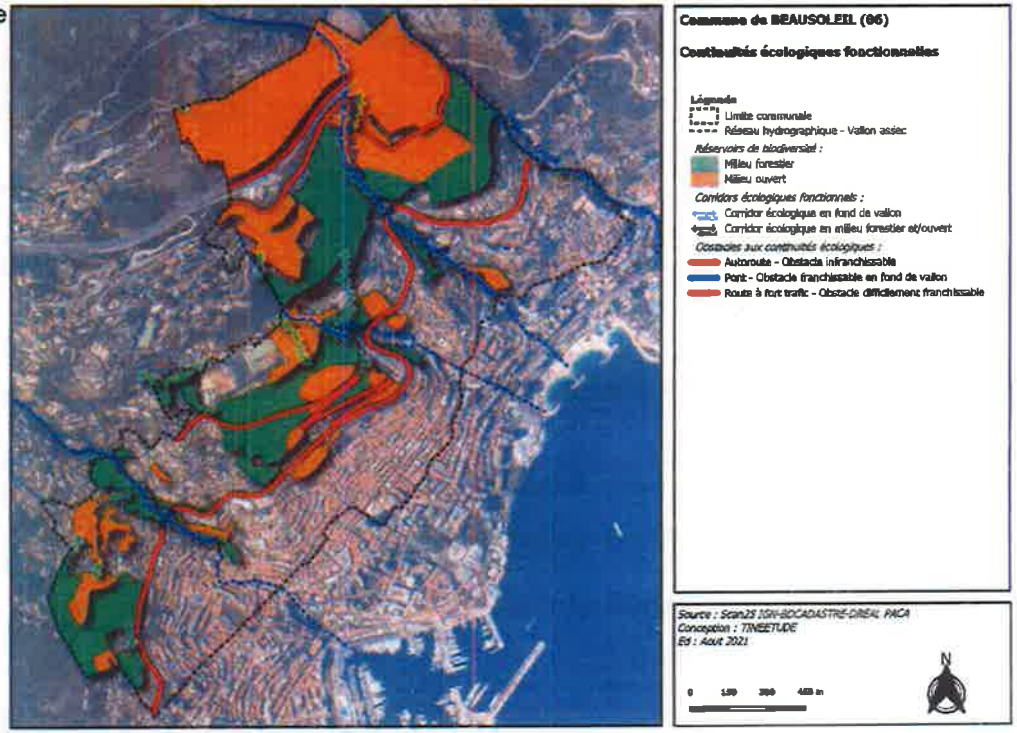
Evolution de la population active et inactive



AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

DES RISQUES NATURELS TRÈS PRÉSENTS ET UNE BIODIVERSITÉ RICHE SUR LES GRANDS ESPACES NATURELS

- **Mouvements de terrain** : Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) approuvé le 15.05.2001
- **Aléas de retrait et gonflement d'argile** : aléa faible à moyen.
- **Séismes** : risque moyen.
- **Inondations et coulées de boues**.
- **Feux de forêts**.



AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

UNE VILLE SOUCIEUSE D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DE SES HABITANTS ET DE CONSERVER SON IDENTITÉ DE VILLE À TAILLE HUMAINE

DE NOMBREUX ENJEUX POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

> Aménagement et consommation de l'espace : proposer un projet urbain cohérent avec les besoins identifiés pour 2035, réfléchir à des leviers d'actions pour lier - qualité de vie et limitation d'une expansion urbaine -.

> Équilibre social de l'habitat : poursuivre le développement de la mixité sociale et rééquilibrer l'offre, mener une réflexion sur la réponse aux besoins en logements des actifs monégasques.

> Environnement et biodiversité : poursuivre la protection et la mise en valeur de l'environnement, mener une réflexion sur la question des déplacements pendulaires qui entraînent une pollution atmosphérique.

> Mobilité : offrir une alternative aux déplacements automobiles ; renforcer les TC sur certains secteurs de la commune ; poursuivre les projets en faveur de la mobilité douce.

> Développement économique et commercial : diversifier les fonctions urbaines et exploiter le foncier disponible ; améliorer l'équilibre emplois/actifs ; affirmer le développement économique local au sein des centralités du centre-ville, du Ténao et des Moneghetti.

> Équipements et services : réaliser des projets répondant aux besoins de la population : sports, loisirs...

> Surfaces agricoles : identifier les espaces au potentiel agricole et reconquérir l'agriculture sur les espaces naturels existants.

> Développement forestier : préserver la trame verte forestière ; concilier les activités sportives de nature avec la préservation des espaces de biodiversité.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

LES DÉFIS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES :

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale
  → Thématique : Paysage
  → Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques

- Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire
  → Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme
  Habitat
  Réseaux d'énergie

- Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant
  → Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat
  Développement touristique
  Équipements
  Développement des télécommunications numériques
  Activités agricoles

- Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
  → Thématiques : Transports et déplacements

- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales en matière de paysage

PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL

- Préserver les espaces, sites et paysges caractéristiques et indentitaires de Beausoleil

IDENTIFIER ET PRESERVER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PORTEURS DE L'IDENTITÉ DE BEAUSOLEIL

- Sauvegarder les ensembles urbains et paysagers remarquables, les patrimoiines bâtis, témoignages de l'histoire locale;

BIEN VIVRE EN VILLE

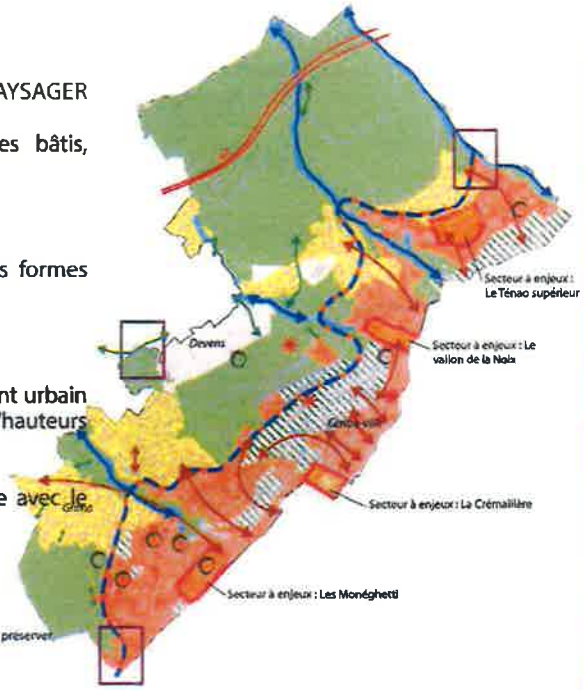
- Protéger les vues remarquables vers la mer, élément fondateur du cadre de vie;
- Assurer la cohérence entre les volumétries autoirsées par le PLU et la qualité des formes urbaines et architecturales;
- Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux.

REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE

→ Entrée Est Ténao Supérieur : traitement paysager et urbain qualitatif, renouvellement urbain par des formes urbaines conciliant préservation des perspectives vers la mer/hauteurs confortement de la trame verte/conception architecturale de qualité;

→ Entrée Ouest, Parc de Grima : déploiement d'activités de loisirs et agricoles;

→ Entrée Nors du Devens : secteur d'équipements de sports et loisirs en harmonie avec le cadre paysager.



BIEN VIVRE EN VILLE

- Préserver des perspectives vers la mer
- Moyenne corniche
- Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux
- Assurer l'accompagnement paysager du parcours piétonnier -Escalier, chemin et sentier

PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Corridor écologique en fond de vallons
- Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert

LUTTER CONTRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

- Préserver les axes et vallons et les écoulements naturels

- Le grand cadre paysager et naturel à protéger
- Les ensembles urbains paysagers remarquables à préserver
- Requalifier les entrées de villes
- Bâtiments et sites bénéficiant d'une protection
- Préserver la dominante naturelle du secteur d'habitat pavillonnaire
- Espaces urbanisés à vocation d'équipements

ASSURER LA COHÉRENCE ENTRE LA VOLUMÉTRIE AUTORISÉE PAR LE PLU ET LA QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Conserver les spécificités urbaines et architecturales tout en comblant les dents creuses ou en assurant la reconstruction de la ville sur la ville
- Encadrer le devenir des secteurs à enjeux de développement en assurant une transition avec la morphologie des quartiers voisins

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

Les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

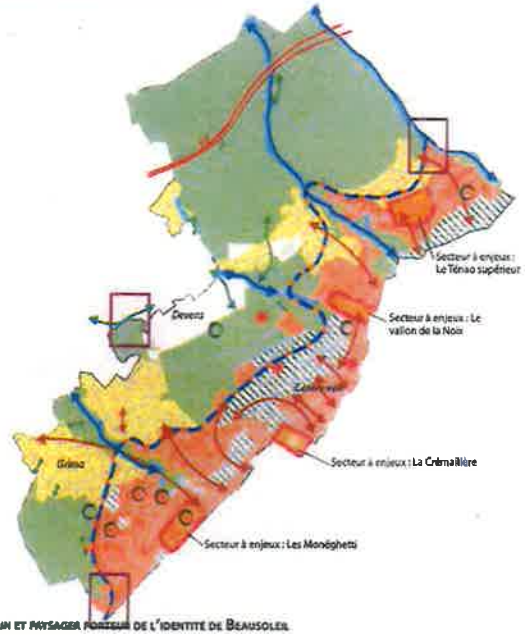
- Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA;
- Préserver la diversité des biotopes en fond de vallon boisé en limitant leur constructibilité;
- Réhabiliter ou créer des espaces agricoles;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement.

Les orientations générales en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

- Protéger la richesse biologique et écologique et dessiner la trame verte et bleue;
- Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue;
- Préserver/réhabiliter la trame noire.

GÉRER LES RISQUES NATURELS ET LES INTÉGRER DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE BEAUSOLEIL

- Assurer la protection des personnes et des biens



Préserver des perspectives vers la mer

Moyenne corniche

Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux

Assurer l'accompagnement paysager du parcours piétonnier
-Escalier, chemin et sentier

PROTEGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Corridor écologique en fond de vallons

Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert

LUTTER CONTRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Préserver les axes et vallons et les écoulements naturels

LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PORTEUR DE L'IDENTITÉ DE BEAUSOLEIL

Le grand cadre paysager et naturel à protéger

Les ensembles urbains paysagers remarquables à préserver

Requalifier les entrées de villes

Bâtiments et sites bénéficiant d'une protection

Préserver la dominante naturelle du secteur d'habitat pavillonnaire

Espaces urbanisés à vocation d'équipements

ASSURER LA COHÉRENCE ENTRE LA VOLUMÉTRIE AUTORISÉE PAR LE PLU ET LA QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Conserver les spécificités urbaines et architecturales tout en comblant les dents creuses ou en assurant la reconstruction de la ville sur la ville

Encadrer le devenir des secteurs à enjeux de développement en assurant une transition avec la morphologie des quartiers voisins

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche :

1. Les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager supporteront un développement modéré

→ Le centre-ville

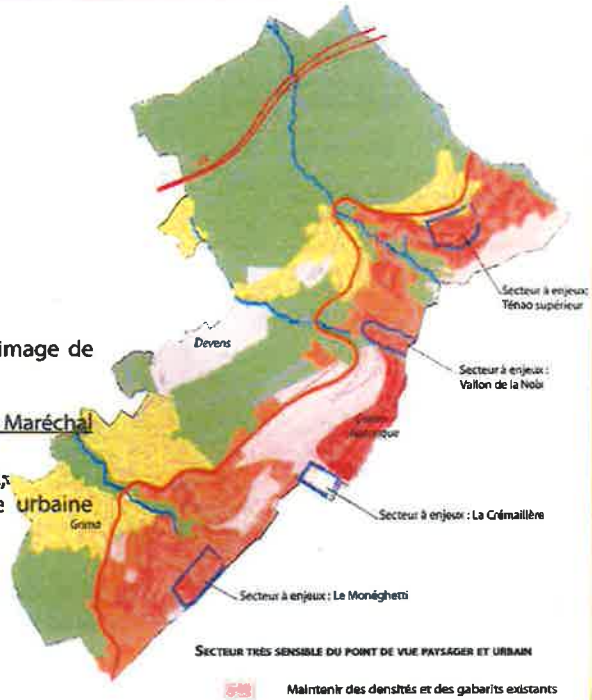
- Protéger et mettre en valeur le bâti ancien type « Belle époque »;
- Poursuivre les actions en faveur de la mobilité douce;
- Développer l'attractivité touristique, en renforcant les commerces de proximité, à l'image de la réfection du marché Gustave Eiffel.

→ L'hyper-centre comprenant notamment les secteurs de l'Avenue du Maréchal Foch et du Carnier avec son ancien palace Belle Époque

- Conserver leur identité et préserver leurs caractéristiques paysagères et architecturales;
- Engager la mutation du quartier de la Gaïeté, dans le respect de la morphologie urbaine existante, en privilégiant des activités artistiques et artisanales liées.

→ Le Tenao Inférieur :

- Conserver un équilibre entre développement et protection;
- Préserver la trame bâtie existante :
  - en privilégiant une faible densité urbaine;
  - en préservant des espaces de respiration sous forme de jardins.
  - en complétant les circulations piétonnes Nord/Sud.



LA VILLE DENSE

Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE

Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS

Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier

SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

- Maintenir des densités et des gabarits existants
- Espaces habités de très faible densité
- Espaces naturels
- Moyenne Corniche
- Espaces à vocation d'équipement
- Friche à aménager
- Espaces à enjeux

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche :

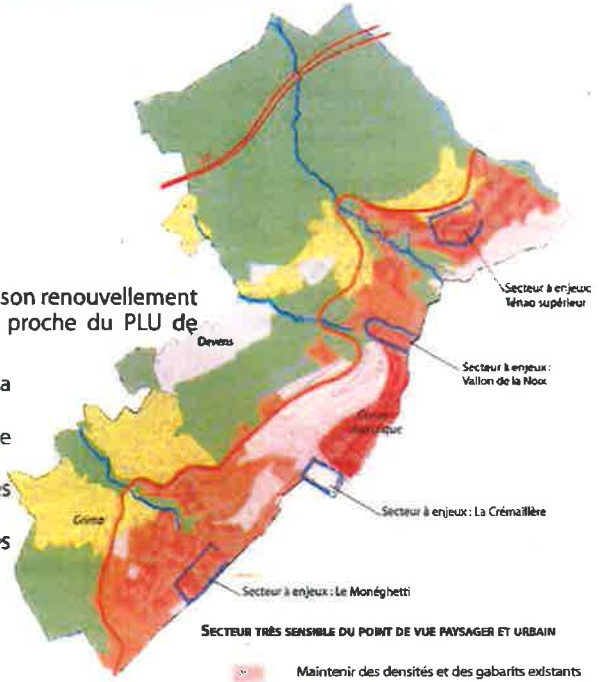
2. Quatre secteurs à enjeux de développement supporteront la croissance attendue pour les 15 prochaines années

→ Les Monéghetti :

- Accueillir une liaison souterraine piétonne et un parking sous-terrain, préalablement à son renouvellement urbain. de proximité, parkings en ouvrage ...), dont la capacité constructible est proche du PLU de 2008;

→ La Crémaillère : point d'articulation urbaine entre le cœur de ville de Beausoleil, la Principauté de Monaco et le secteur patrimonial de la Gaïté.

- Créer de la mixité fonctionnelle dont la capacité constructible est proche du PLU de 2008;
- Inscrire un périmètre de mixité sociale (au même titre que l'ensemble des zones urbaines situées en contrebas de la Moyenne Corniche);
- Organiser un concours d'architecture international pour développer des principes d'aménagement novateurs d'un point de vue urbain, architectural et environnemental



La ville dense

Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

Les extensions de la ville dense

Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

La transition urbaine entre la ville dense et ses extensions et les espaces de nature habités

Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier

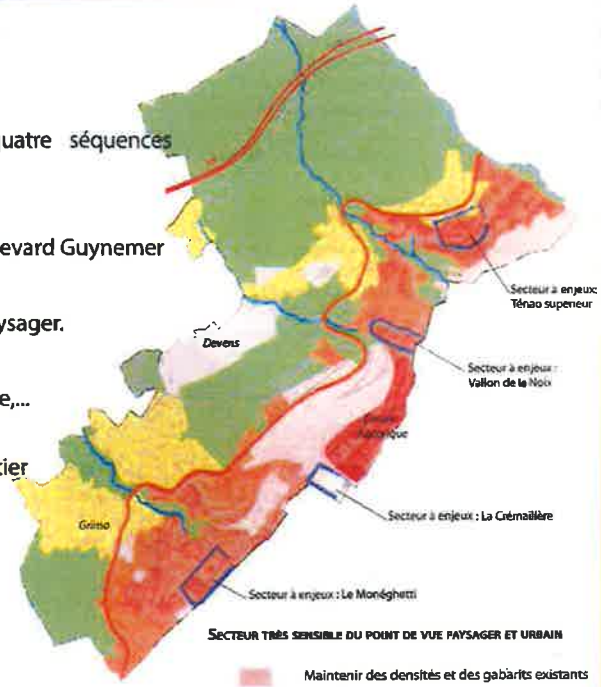
AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

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

- La partie située entre le boulevard Guynemer et la route des Serres
  - Assurer le développement urbain en continuité des opérations existantes du boulevard Guynemer
- La partie amont située en contrebas du boulevard Guynemer
  - Accueillir des équipements collectifs : un parking en ouvrage et un parc public paysager.
- La partie Est du vallon
  - Créer des équipements publics : notamment EHPAD, parking en sous-terrain, voirie,...
- La partie Ouest incluant l'axe du vallon naturel
  - Accueillir de nouvelles infrastructures viaires : desserte de l'ensemble du quartier et désengorgement du centre-ville;
  - Construire des gabarits plus modérés, dans le respect du site environnant;
  - Créer du logement SRU dans le respect du périmètre de mixité sociale.

→ Le Ténao Supérieur :
  - Assurer le renouvellement urbain avec de la production de logements SRU.



SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

LA VILLE DENSE

Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE

Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS

Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier

Maintenir des densités et des gabarits existants

Espaces habités de très faible densité

Espaces naturels

Moyenne Corniche

Espaces à vocation d'équipement

Friche à aménager

Espaces à enjeux

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

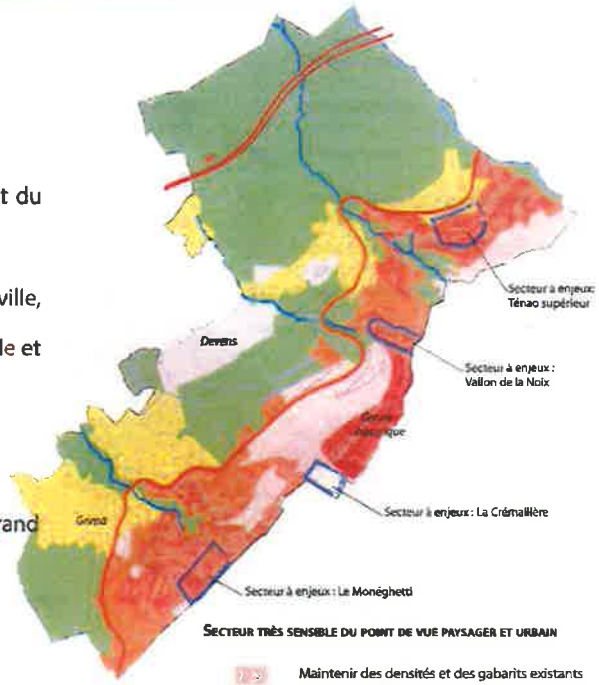
3. Les secteurs de renouvellement urbain hors des secteurs à enjeux

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

→ En dehors des espaces sensibles et des secteurs à enjeux de développement :
- Renouvellement urbain par des opérations de reconstruction de la ville sur la ville, dans le respect de la morphologie urbaine et des gabarits existants;
- Evolution structurée du tissu bâti, permettant l'accueil d'une mixité fonctionnelle et sociale et la réalisation de logements permanents;
- Identification de parcours piétons/sentiers/escaliers.

4. Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche

→ Les quartiers d'habitat individuel constituent une partie du fond de scène du grand paysage de Beausoleil.
- Conserver un équilibre entre développement et protection;
- Limiter la densification.



LA VILLE DENSE

Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE

Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS

Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier

SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

Maintenir des densités et des gabarits existants

Espaces habités de très faible densité

Espaces naturels

Moyenne Corniche

Espaces à vocation d'équipement

Friche à aménager

Espaces à enjeux

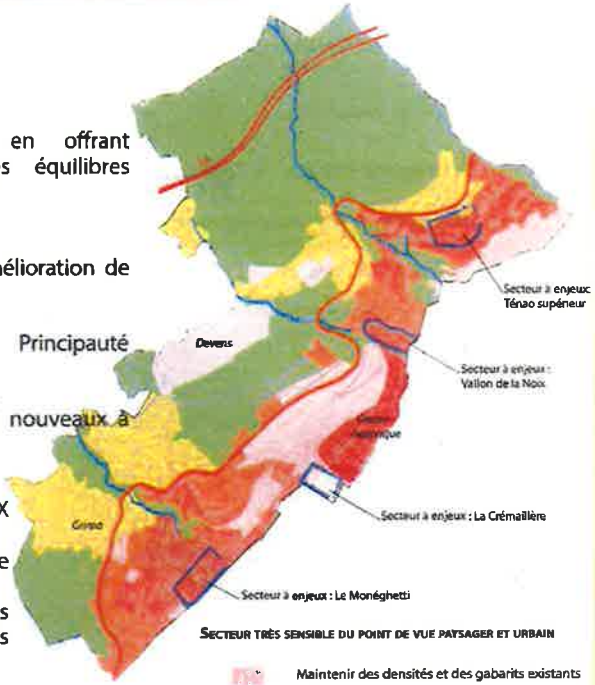
AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

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

- Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux Beausoleillois en offrant une gamme plus diversifiée de logements adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant :
  Ces actions s'inscrivent dans les orientations de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat «OPAH» établie à l'échelle de la CARF et approuvée en 2021.
- Participer au développement de la frange littorale, comprenant la Principauté de Monaco, en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs.
- Prendre en compte les objectifs du PLH 2019-2025 de la CARF : 720 logements nouveaux à produire dont 360 logements SRU soit, 60 logements SRU par an.

INTÉGRER DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE RÉSEAUX D'ÉNERGIE

- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments, intégrer la haute qualité environnementale ;
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de la protection des sites et des paysages; faire des économies d'énergie dans tous les projets d'équipements publics.



LA VILLE DENSE

Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE

Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS

Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier

SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

Maintenir des densités et des gabarits existants

Espaces habités de très faible densité

Espaces naturels

Moyenne Corniche

Espaces à vocation d'équipement

Friche à aménager

Espaces à enjeux

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales en matière d'équipement commercial, de service et d'artisanat

SOUTENIR L'OFFRE DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ, FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

- Poursuivre le développement du commerce, des services et artisanat en centre-ville
- Maintenir le droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux ;
- Travailler sur la visibilité et la promotion de l'offre commerciale, artisanale et de services ;
- Dans les quartiers en mutation des Monéghetti, de la Crémaillère, du Vallon de la Noix et du Tenao Supérieur, privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat de proximité.

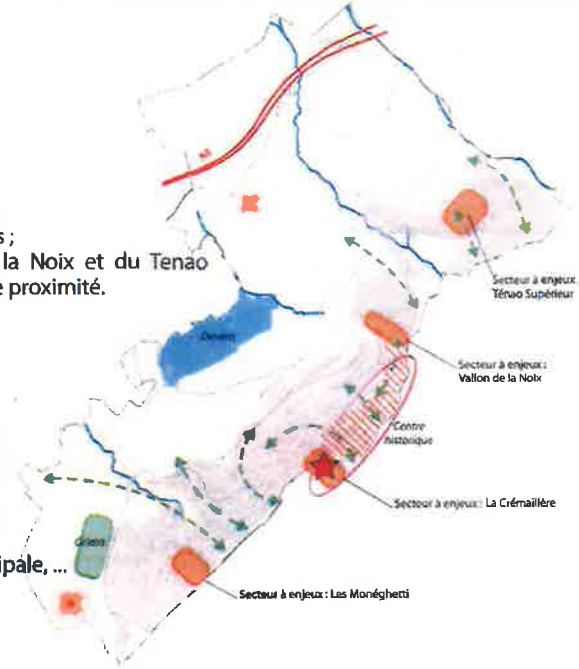
Les orientations générales en matière de développement touristique

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE BEAUSOLEIL

- Poursuivre la politique d'aménagement touristique;
- Maintenir et valoriser l'identité de ville «Belle Epoque»;
- Compléter l'aménagement du parc de Grima;
- Renforcer l'offre d'accueil touristique hôtelier.

CONFORTER SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

- Compléter l'offre en équipements de proximité : EHPAD, école, gymnase, crèche municipale, ...
- Poursuivre le maillage des équipements culturels;
- Requalifier et restructurer complètement le site sprotif du Devens;
- Mettre à niveau les réseaux de communication numérique et téléphonique;
- Accompagner la CARF pour la gestion des réseaux.



SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE SERVICE ET D'ARTISANAT DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

- Poursuivre les actions mises en oeuvre pour développer le commerce, service et l'artisanat de proximité dans le centre-ville
- Privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat dans les quartiers en renouvellement urbain

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE

- Implanter un hôtel de standing sur le secteur de la Crémaillère
- Compléter l'aménagement du parc naturel municipal de Grima
- Préserver l'identité des quartiers historiques avec leurs venelles et escaliers, jardins, etc...
- Escaliers, chemins et sentiers

CONFORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Site sportif du Devens
- Equipements liés à la vie quotidienne

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

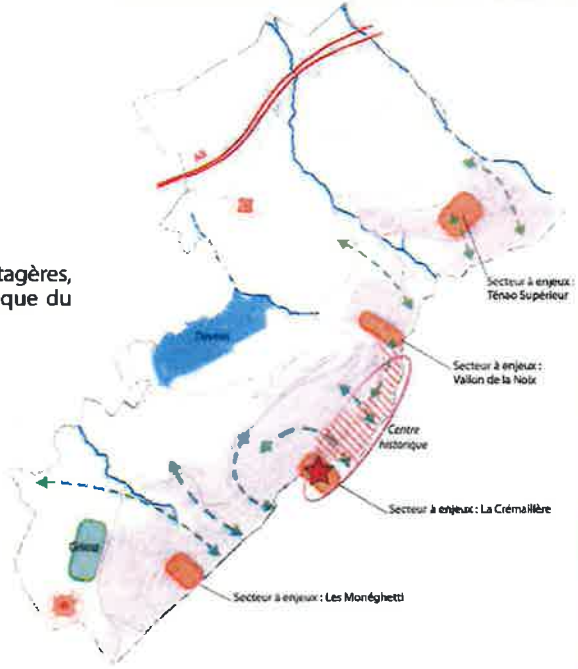
- Espaces agricoles à reconquérir

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales en matière d'activités agricoles

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- Impulser la remise en culture des terres sur les terrains les plus propices :
  - Sur le secteur de Grima Inférieur;
  - En aval de la Grande Corniche (accompagnement élevage existant).
- Encourager le déploiement d'activités agricoles : viticoles, maraichères et potagères, de sylviculture et de floriculture dans un but d'entretien et de valorisation touristique du territoire.



SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE SERVICE ET D'ARTISANAT DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

- Poursuivre les actions mises en oeuvre pour développer le commerce, service et l'artisanat proximité dans le centre-ville
- Privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat dans les quartiers en renouvellement urbain

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

- Implanter un hôtel de standing sur le secteur de la Crémaillère
- Compléter l'aménagement du parc naturel municipal de Grima
- Préserver l'identité des quartiers historiques avec leurs venelles et escaliers, jardins, etc...
- Escaliers, chemins et sentiers

CONFORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Site sportif du Devens
- Equipements liés à la vie quotidienne

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- Espaces agricoles à reconquérir

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Les orientations générales des transports et déplacements

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile : repenser les modes de circulation en centre-ville;
  - limiter l'usage de la voiture;
  - réaliser des parkings en amont de la ville;

Des actions par secteurs :

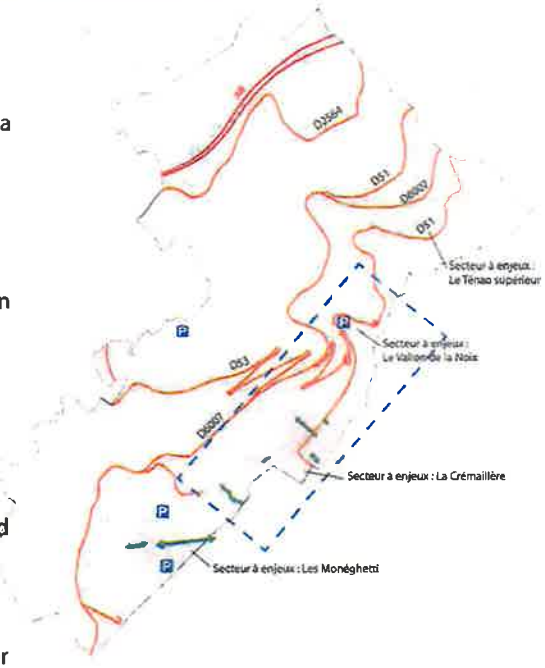
- Monéghetti : Projet de liaison souterraine Monéghetti-Monaco et création d'un parking ouvert au public
- Impasse des Garages :
  - projet de deux ascenseurs desservant l'école des Copains,
  - réhabilitation des escaliers des Cigales,
  - création d'un parking public,
  - limplantation d'un dépose minute.
- Vallon de la Noix :
  - prolongement du chemin de la Noix (vallon de la Noix Ouest),
  - création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie (vallon de la Noix Est),
  - création d'un parking.

- Crémaillère :
  - Création de liaisons piétonnes permettant de mettre en relation le futur quartier avec le centre-ville de Beausoleil et le quartier vernaculaire de la Gaïté.

- Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons interquartiers.

- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun.

- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements.



AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX

Le scénario de développement démographique :

- basé sur les derniers chiffres de l'INSEE soit une population en 2019 de 13 358 habitants avec un taux de croissance annuel moyen (2013 - 2019) de + 0,1 %;
- Retenu par rapport à ces dernières tendances, permettant l'accueil de jeunes actifs, conforme aux objectidfs du PLH :

Les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,5% par an à l'horizon 2035, soit + 69 habitants par an et + 69 logements par an.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ

→ Maîtriser le dynamisme communal tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements, équipements et activités économiques.
→ Définir l'enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune.
→ Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.

TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIÈRE ET RÉPONDRE À LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE - «CONSOMMATION DES ESPACES REDUITE DE 50% PAR RAPPORT AUX 10 DERNIÈRES ANNEES»

→ Permettre des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaines au sein du tissu urbain existant.
→ Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.
→ Modérer l'utilisation de l'espace dans le sens où il porte l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, en reconstruction de la ville sur la ville, en réduisant au strict minimum l'impact sur la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Beausoleil s'élève à environ 4,7 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements.

→ Une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,3 hectare (2019-2035) est en baisse par rapport aux périodes passées.
→ Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimé à environ 3 hectares pour la période 2021-2031.
→ Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 : 8,9 hectares soit 0,89 ha/an.

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPEL DE LA PHASE 1 DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PHASE 2 PADD

RÉUNION PUBLIQUE // 09 - 11 - 13 JANVIER 2023



AR Prefecture

006-210600128-20220316-H_1_B-DE
Reçu le 21/03/2022
Publié le 21/03/2022

Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 29
Affiché le :

Réf. : H 1 b

Séance du 16 mars 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 16 du mois de mars à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :
Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Martine PEREZ, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Fatima KADDIOUI, Edouard-Jean CURTET, Amin BELAHBIB, Vanessa VIETTI, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusées et représentées :
Mme Bintou DJENEPO, conseillère municipale, représentée par M. Alain DUCRUET, adjoint au Maire,
Mme Rachel SOUKO, conseillère municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire,
Mme Pavithra KURUSAMY, conseillère municipale, représentée par M. Amin BELAHBIB, conseiller municipal,
Mme Christine MATHIEU, conseillère municipale, représentée par M. Stéphane MANFREDI, conseiller municipal,

Excusés :
M. Michel FINOT, conseiller municipal,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, conseillère municipale,
Mme Elena AVRAMOVIC, conseillère municipale,
M. Lucien BELLA, conseiller municipal.

Messieurs Nicolas SPINELLI et Edouard-Jean CURTET entrent en séance et prennent part au vote.

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme – Présentation du Diagnostic Territorial.

Monsieur Gérard SPINELLI, Maire, rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est défini par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la

AR Prefecture
006-210600128-20220316-H_1_B-DE
Reçu le 21/03/2022
Publié le 21/03/2022

loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Le PLU accompagne chaque collectivité territoriale dans son développement, grâce à des outils de planification et de réglementation. Les Communes et Intercommunalités ont une marge de manœuvre pour décider de l'avenir de leur territoire, tant que leur projet s'inscrit dans la continuité des grands principes directeurs fixés par le législateur et retranscrits dans le Schéma de Cohérence Territoriale (ou SCoT).

Le PLU constitue donc un document de planification urbaine qui organise le développement de la commune en définissant des orientations et des règles d'urbanisme, selon un découpage précis en différentes zones. Il permet d'encadrer ainsi l'utilisation du sol et les projets urbains, le style architectural, l'impact sur l'environnement et sur le développement durable.

Il est composé de pièces écrites (comme le rapport de présentation ou le règlement) mais aussi de nombreux documents graphiques (cartes de zonage, cartes des servitudes d'utilité publique), les différentes protections patrimoniales et paysagères.

Cet ensemble de plans et de documents sert à tous les acteurs d'un projet : collectivités territoriales, constructeurs, architectes mais également aux citoyens. C'est grâce au PLU que la Commune détermine l'évolution du territoire dans une perspective de 10 à 15 ans. Le PLU est essentiel quant aux autorisations du droit des sols qui en seront l'application. Sa consultation et sa compréhension sont essentielles avant le dépôt d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

Monsieur le Maire rappelle que la Commune a engagé, par délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2020, la révision générale du PLU de la ville. A ce titre, la Commune est accompagnée par le Cabinet d'Urbanisme Es-Pace dans cette démarche.

La procédure de révision du PLU comporte cinq phases :

PHASE 1 : Mise à jour du diagnostic et de l'état initial de l'environnement
PHASE 2 : Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)
PHASE 3 : Traductions règlementaires (pré-zonage et principales règles d'urbanisme)
PHASE 4 : Consultation des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) – Enquête Publique
PHASE 5 : Approbation du PLU.

Il convient de rappeler le déroulé de la procédure et les différentes étapes engagées et à venir.

Récapitulatif des phases du déroulé de la procédure de révision du PLU : 5 Phases

Lancement de la procédure de révision du PLU par délibération du 22 juillet 2020
Notification du marché au cabinet ES-PACE mandataire du marché le 28 février 2021
Réunion en Mairie Atelier : Environnement Paysage Agriculture le 14 avril 2021
Réunion en Mairie Atelier Habitat et Mobilité le 21 avril 2021
Présentation en Mairie Diagnostic – état initial de l'environnement (Phase 1)
1ère version : Mai 2021
2ème version : Juin 2021 (complété du bureau d'études Environnemental)
3ème version : Août 2021 (complétés des remarques de la Commune)
Synthèse du diagnostic et propositions par le cabinet ES-PACE des orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable - août 2021
Présentation du Diagnostic aux élus le 15 septembre 2021
Marché complémentaire : étude de déplacement – décembre 2021
Réunion de lancement Etude de déplacement le 13 décembre 2021
Réunion de présentation fixée au 19 janvier 2022 pour valider le Diagnostic et prendre en compte les arbitrages de l'Autorité Territoriale et des Elus (Phase 2 et 3)
Visioconférence avec les services de la DDTM le 26 janvier 2022 pour présenter un point d'étape sur la procédure et associer les services de l'Etat
Lancement de l'étude de mobilité (délai 8 semaines) le 24 février 2022 par le Cabinet Trans Mobilités.

Prochaines étapes :
1er mars 2022 : Programmation de la réunion avec les PPA pour recueillir leur avis

AR Prefecture
006-210600128-20220316-H_1_B-DE
Reçu le 21/03/2022
Publié le 21/03/2022

16 mars 2022 : Présentation du Diagnostic Territorial
Mars 2022 : Concertation publique organisée au CCPJ
- Mise à disposition du diagnostic territorial et de l'évaluation environnementale
Avril 2022 : Lancement du PADD (écriture du PADD, 3 ateliers participatifs à organiser, réunion PPA, concertation publique, puis débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD (octobre/novembre 2022).

Dans ce cadre de l'élaboration du PADD, la Commune a souhaité retenir les thématiques suivantes :

- Assurer un développement urbain réfléchi
- Protéger la qualité environnementale et patrimoniale
- Pérenniser / Renforcer le dynamisme du territoire
- Tendre vers une mobilité durable et raisonnée
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Décembre 2022 – Mars 2023 : montage du dossier (finalisation du zonage, finalisation du règlement, Evaluation Environnementale, Mise en forme du dossier de PLU pour arrêt, passage en CDPNAF (car Scot non approuvé), réunion PPA pour arrêt du PLU, Concertation publique)
Avril 2023 : Arrêt du PLU en Conseil Municipal
Mai 2023 – Octobre 2023 : Enquête publique – Approbation du PLU (Phase 4 et 5)
Juillet – Août 2023 : Enquête publique et rapport du Commissaire enquêteur
Septembre 2023 : Réunion PPA et prise en compte de leurs avis
Octobre 2023 : Approbation du PLU en Conseil Municipal.

Ainsi, nous parvenons au terme de la première phase portant sur le Diagnostic Territorial.

Le document afférent, joint aux présentes, est présenté au Conseil Municipal.

Aussi,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° F 5 j du 22 juillet 2020,

Considérant l'avis des Personnes Publiques Associées réunies le 1er mars 2022,

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

PREND ACTE de la présentation du Diagnostic Territorial.

Fait et délibéré à Beausoleil, le 16 mars 2022.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

Pièce jointe : - Diagnostic Territorial.

AR Prefecture

006-210600128-20220316-H_1_B-DE
Reçu le 21/03/2022
Publié le 21/03/2022

AR PREFECTURE
006-210600128-20200722-F_5_J-DE
Reçu le 28/07/2020

Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 31
Affiché le :

Réf. : F 5 j

Séance du 22 juillet 2020

L'an deux mille vingt, le 22 du mois de juillet à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :
Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Martine PEREZ, Fabien CAPRANI, Bintou DJENEPO, Fatima KADDIOUI, Rachel SOUKO, Elena AVRAMOVIC, Amin BELAHBIB, Lucien BELLA, Christine MATHIEU, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusés et représentés :
Mme Patricia VENEZIANO, conseillère municipale, représentée par M. Georges ROSSI, conseiller municipal.
M. Edouard-Jean CURTET, conseiller municipal, représenté par M. Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire.
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, conseillère municipale, représentée par M. Jorge GOMES, adjoint au Maire.
Mme Pavithra KURUSAMY, conseillère municipale, représentée par Mme Maïlys SALIVAS, adjointe au Maire.

Excusés :
Mme Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, conseillère municipale.
M. Damien DOS SANTOS, conseiller municipal.

Objet : Lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est rappelé à l'Assemblée Délibérante que la Commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé le 30 janvier 2008 par délibération du Conseil Municipal.

Le P.L.U a fait l'objet d'une première modification le 3 décembre 2008, d'une deuxième modification le 12 juillet 2010, d'une mise à jour le 15 octobre 2010, d'une première révision simplifiée le 14 décembre 2010, d'une deuxième révision simplifiée le 19 mars 2011, d'une troisième modification le 29 novembre 2011, d'une quatrième modification le 24 avril 2012, d'une cinquième modification le 19 juillet 2012, d'une déclaration emportant mise en compatibilité le 10 décembre 2013, d'une sixième modification le 21 mai 2015, d'une septième modification le

AR PREFECTURE
006-210600128-20200722-F_5_J-DE
Reçu le 28/07/2020

novembre 2015 d'une première procédure de modification simplifiée du 29 janvier 2019 et d'une huitième modification le 28 novembre 2019.

Ce Plan Local d'Urbanisme est un outil stratégique de mise en œuvre à moyen et long terme de la politique d'aménagement urbain de la ville. Il constitue un document essentiel retraçant le projet de la commune en matière de développement économique et social, d'urbanisme et d'environnement.

Compatible avec les différents documents intercommunaux existants dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et la Programme Local de l'Habitat (PLH), le PLU contient un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales bâtissant le projet urbain de la Commune.

Les orientations actuelles du PADD visent à protéger le patrimoine naturel et urbain en assurant un équilibre entre les différentes fonctions urbaines de la ville le tout dans un développement harmonieux des activités économiques sur le territoire communal. Pour ce faire, parmi les orientations figurent également les objectifs d'amélioration de l'offre de service, de modes de déplacement urbain et des équipements publics. Il est également précisé dans ces orientations la volonté de développer la mixité urbaine en favorisant l'accroissement du parc de logements sociaux mais également de favoriser le renouvellement urbain des quartiers du centre-ville en respectant l'architecture remarquable du secteur.

Dans ce contexte, il est proposé à l'Assemblée Délibérante d'engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. Cette procédure vise à adapter les orientations du PADD et d'adapter en conséquence le plan de zonage et le règlement du PLU.

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, il convient de préciser les objectifs poursuivis par une telle procédure de révision générale du PLU.

En premier lieu, cette révision du Plan Local d'Urbanisme doit permettre d'actualiser ce plan avec les dispositions des dernières évolutions législatives en la matière dont la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle II.

En second lieu, suite à l'adoption par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française en date du 3 février 2020 du nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2020- 2023, il est nécessaire de prendre en compte et préciser les orientations de ce document dans le PLU.

En troisième lieu et conformément aux deux premiers points, les objectifs de la révision concernent le renforcement du secteur économique par la volonté de dynamiser le tissu économique local en confortant les commerces de proximité notamment dans le secteur du centre-ville.

Il s'agit également d'adapter le cadre de vie des Beausoleillois par la politique locale de l'habitat en améliorant le niveau en équipements et en services publics, en adaptant la maîtrise de la croissance démographique pour qu'elle se fasse en harmonie avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics.

Concernant le volet de l'urbanisme, la volonté est de renforcer le développement durable à travers les constructions et une logique de gestion économe de l'espace. Cela passera par une réflexion sur la végétalisation du tissu urbain ainsi que sur la réglementation en matière de stationnement. Cette question du stationnement suppose une évolution de la règlementation du PLU dans certaines zones notamment dans le secteur des Moneghetti où sera également abordé l'aménagement urbain du secteur.

Cette révision du Plan Local de l'Urbanisme doit s'effectuer conformément à la procédure prévue à la section III du chapitre 3 du Code de l'urbanisme. Il convient de définir les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Par ailleurs un débat sur les orientations du PADD aura lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

AR PREFECTURE
006-210600128-20200722-F_5_1-DE
Reçu le 28/07/2020

A ce titre, il sera organisé au moins une réunion publique d'information afin de recueillir les avis et observations, dans chacun des quartiers de la commune de la commune savoir : Centre-ville, Monegheti, Tenao. Dans ce même objectif, il sera mis à la disposition du public en l'Hôtel de ville pendant toute la phase de concertation un registre écrit. En outre, une exposition de présentation à chaque phase de la procédure : Diagnostic territorial, PADD, zonage et règlement sera organisée. Enfin, un affichage aura lieu en mairie et sur le site internet de la ville.

Aussi,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.121-1 et L.300-2 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2008 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2019 ayant lancer les procédures préalables à la mise en œuvre de la révision du PLU ;

Monsieur le Maire propose en conséquence au Conseil Municipal :

- **D'approuver** ladite proposition ;
- **D'acter** le lancement de la procédure de révision du plan local d'urbanisme ;
- **De préciser** que la Commune sollicitera l'Etat et le Département pour qu'une dotation soit allouée à la commune afin de couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU ;
- **D'inscrir**e au budget les crédits destinés au financement des dépenses relatives à l'élaboration du PLU ;
- **D'autorise**r Monsieur le Maire à signer tout document concernant la procédure de révision du PLU.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

a) **APPROUVE** ladite proposition ;

b) **ACTE** le lancement de la procédure de révision du plan local d'urbanisme ;

c) **APPROUVE** les mesures de concertation définies par la présente délibération ;

d) **PRECISE** que la Commune sollicitera l'Etat et le Département pour qu'une dotation soit allouée à la commune afin de couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration du PLU ;

e) **INSCRIT** au budget les crédits destinés au financement des dépenses relatives à l'élaboration du PLU ;

f) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document concernant la procédure de révision du PLU, ce :

A l'UNANIMITE,

4 ABSTENTIONS du Groupe de l'Opposition « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Fait et délibéré à Beausoleil, le 22 juillet 2020.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

AR PREFECTURE
006-210600128-20200722-F_5_J-DE
Reçu le 28/07/2020