RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME II



Commune de BEAUSOLEIL

ESPACE
5 rue de la Préfecture
06 300 NICE

PREAMBULE

PARTIE 1 - PARTIE3:INCIDENCESPRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....270

CHAPITRE 1 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES.....271

1 - Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux..... 272
2 - Incidences sur le zonage et le règlement..... 283
3 - Incidences notables prévisibles sur les sites ouverts à l'urbanisation..... 284

CHAPITRE 2 - ÉVALUATIONDESINCIDENCES NATURA 2000.....300

1 - Présentation des sites Natura 2000 sur Beausoleil..... 302

PARTIE 2 - PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA REVISION DU PLU.....304

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU 305

1 - Architecture du dossier..... 307
2 - Projet intégré à l'environnement et aux principes de développement durable..... 308

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 322

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....341

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ZONES ET DES RÈGLES.....344

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU 426

1 - Évolutions des surfaces entre l'ancien PLU et le PLU..... 427
2 - Capacités d'accueil du PLU 434

CHAPITRE 6 - MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSÉQUENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....442

CHAPITRE 7 - CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 449

CHAPITRE 8 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE.....452

PARTIE 3 : INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 3

CHAPITRE 1

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1 - ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1.1 - Les grandes orientations du PADD

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Beausoleil de dégager les éléments lui permettant d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Aussi, **cinq orientations** de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Beausoleil :

• **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

1.2 - Présentation des enjeux environnementaux

L'état initial propose un diagnostic environnemental global du territoire dans lequel s'inscrit la révision de PLU. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre la révision du PLU sur la commune de Beausoleil pour prendre en compte ces enjeux.

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°1 : **Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.**	→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement au Nord de la commune, dans les fonds de vallon et dans certains quartiers résidentiels en lisière de milieux boisés, remise en état des milieu naturels qui auraient tendance à se dégrader. → Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées. → Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, surfréquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc. → Préserver les corridors écologiques internes au territoire (cours d'eau, cordons boisés, ripisylves, prairies et espaces ouverts notamment les pelouses et oliveraies, ls fond de vallon et les bosquets) et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser. → Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique liés aux habitats fermés (forêts denses) et aux zones humides identifiées.
Enjeu n°2 : **Prendre en compte les risques naturels.**	→ Éviter d'augmenter les risques dans les zones sensibles et limiter l'aménagement des zones les plus exposées (notamment au niveau des zones à risques d'inondation, de glissement de terrain et des incidences de forêt). → Gérer des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces imperméabilisés en favorisant la rétention/infiltration aux rejets en milieu naturel (non-aggravation des risques naturels). → Respecter les règles de construction définies dans les Plans de Prévention des Risques. → Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. → Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. →Prise en compte des prescriptions édictées concernant les risques de séisme.
Enjeu n°3 : **Conserver la qualité paysagère du territoire de Beausoleil**	→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur des espaces ouverts en terrasse, mettre en valeur le centre-ville et les espaces très urbanisés autour du centre-ville en évitant de dégrader les perceptions paysagères (vues lointaines et cônes de vue), conserver les boisements, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisés et/ou ouverts, recréer des espaces végétalisés au sein des zones urbaines. → Utiliser le site en maximisant l'occupation du sol dans l'emprise déjà anthropisée : utiliser les emprises existantes au maximum évitant de consommer des espaces naturels.

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°4 : **Favoriser un "développement durable" des activités économiques et touristiques.**	→ Privilégier l'implantation de constructions durables tout en préservant le patrimoine architectural. → Dimensionner les équipements et les accès en tenant compte des prévisions des besoins de trafics et d'utilisation. → Utiliser des matériaux de Haute qualité environnementale, ayant des caractéristiques économiques en énergie et écologique.
Enjeu n°5 : **Dynamiser le secteur agricole**	→Revaloriser les anciennes parcelles en terrasses accueillant des oliveraies et zones de maraichage, →Préserver les oliveraies en valorisant les restanques de pierres sèches.
Enjeu n°6 : **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances.**	→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc.) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc.). → Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables (solaire notamment). → Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau. → Limiter la consommation en eau et favoriser les pratiques raisonnables dans le cadre d'activités industrielles, touristiques et agricoles. → Gérer les eaux pluviales à la parcelle en privilégiant la réutilisation de l'eau pour l'irrigation des cultures. → Promouvoir la publicité de valeur et de qualité environnementale du site auprès de la clientèle afin de sensibiliser les usagers aux bonnes pratiques durables.

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

Objectif	Actions
Orientation sur le paysage • PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL • IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PORTEURS DE L'IDENTITÉ DE BEAUSOLEIL • BIEN VIVRE EN VILLE • REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE	*Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et identitaires de Beausoleil * Sauvegarder les ensembles urbains et paysagers remarquables, les patrimoines bâtis, témoignage de l'histoire locale * Protéger les vues remarquables vers la mer, élément fondateur de la qualité et du cadre de vie * Assurer la cohérence entre les volumétries autorisées 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 * Plusieurs entrées de ville de Beausoleil permettent d'avoir un accès direct aux paysages identitaires de la commune.
+ Incidences positive : mesure d'évitement Cette orientation se traduit par : - la définition de jardins à préserver dans les espaces urbains et périurbain comme espace de respirations et zones vertes ayant un intérêt paysager et écologique. - la localisation du bâti patrimonial comme élément de paysage à conserver.	
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 • GÉRER LES RISQUES NATURELS ET LES INTÉGRER DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE BEAUSOLEIL	*Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune * 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 * Protéger la richesse biologique et écologique et dessiner la trame verte et bleue * Préserver les réservoirs de biodiversité par l'identification de corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale * Préserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité * Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue * Mettre en valeur/protéger la trame verte * Préserver/réhabiliter la trame noire * Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles * Agir localement de façon adaptée
+ Incidences positive : mesure d'évitement - une identification graphique précise des réservoirs de biodiversités relatifs aux périmètres de protection réglementaire (Natura 2000 et APPB), aux espaces Espace boisés classé) et aux espaces naturels sauvage en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme. - le zonage de «trame identifiant des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique» comme patrimoine naturel à conserver et à restaurer formant des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (trames vertes et bleues) au sein même de l'enveloppe urbain et au sein des espaces agricoles (L. 151-23 du code de l'urbanisme). Cette trame renvoie à un règlement adapté à la préservation du patrimoine naturel et remarquable évitant toute destruction ou dégradation de ce patrimoine et du paysage associé.	

(suite)

+ Incidences positive : mesure d'évitement

Cette orientation se traduit par :

-La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles.

L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.

-Cette orientation se traduit par une identification graphique précise des zones à risques naturels identifiés (champs d'expansion des crues, zone d'aléa inondation) sur le territoire, au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme et évitant l'urbanisation des secteurs dont les risques d'inondation ont été classés comme étant fort à moyen.

Le travail de diagnostic initial sur le réseau d'eau pluviale, eaux usées et d'assainissement non collectif permettra d'obtenir une classification des secteurs aptes à l'assainissement non collectif des secteurs équipés, ainsi que les secteurs présentant des risques d'aggravation des ruissellement. Cette orientation permettra d'anticiper les problématiques de gestion des eaux au travers un zonage et une politique d'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire.

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire	
Objectif	**Actions**
Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme e et en matière d'habitat • GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ • FAVORISER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT, RELEVANT UN TRIPLE DÉFI	*Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche * Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche * 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.
+ Incidences positive : mesure d'évitement La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles. L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU. L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants. Les SMS contenant des projets répondent aux demandes de rapprochement Logement-Emploi mais également à la mixité sociale sur le territoire.	

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.
+ Incidences positive : mesure d'évitement Le règlement permettra la mise en œuvre des énergies renouvelables en prenant en compte les enjeux sur le patrimoine architectural et paysager.	

1.3 - Analyse des incidences par orientation

Orientation 2 : Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme e et en matière d'habitat

Objectif	Actions
• Assurer un développement harmonieux en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes	*Préserver le centre ancien et favoriser la réhabilitation et la rénovation de l'existant *Densifier les centres urbanisés *Maitriser les espaces diffus en privilégiant l'urbanisation des dents creuses *Renforcer les équipement publics

+ Incidences positive : mesure d'évitement

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles.
L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.

• Développer l'habitat dans des secteurs stratégiques • Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale	*Donner la priorité aux secteurs urbanisés *Répondre à la satisfactions des nouveaux besoins sur le territoire et privilégier les petits ensemble immobiliers voire opter pour des formes alternatives de l'habitat *Promouvoir des logement pour actifs et pour personnes âgées.

+ Incidences positive : mesure d'évitement

L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants. Les SMS contenant des projets répondent aux demandes de rapprochement Logement-Emploi mais également à la mixité sociale sur le territoire.

• Promouvoir l'amélioration des performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, en fonction du tissu urbain	*Faciliter le recours aux énergies renouvelables, notamment le solaire, dans le patrimoine public et privé, sous réserve de la protection des sites et des paysages. *Intégrer la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement. *Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

+ Incidences positive : mesure d'évitement

Le règlement permettra la mise en œuvre des énergies renouvelables en prenant en compte les enjeux sur le patrimoine architectural et paysager.

Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant	
Objectif	**Actions**
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 oeuvre pour développer le commerce, les services et l'artisanat en centre-ville
- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables : Les projets structurant devront se faire au travers une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles. **+ Incidences positive : mesure d'évitement** La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles. L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.	
Les orientations générales en matière de développement touristique • MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE BEAUSOLEIL	*Poursuivre la politique d'aménagement touristique
- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables : Les projets structurant devront se faire au travers une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles. **+ Incidences positive : mesure d'évitement** La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles. L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.	
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 * 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 * 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.
+ Incidences positive : mesure d'évitement Le règlement permettra la mise en œuvre des énergies renouvelables et l'utilisation de matériaux ayant une performance énergétiques favorable à la limitation de l'énergie dans les constructions, en prenant en compte les enjeux sur le patrimoine architectural et paysager. La capacité résiduelle des ressources en eau indiquera dans le zonage les secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités. Toute construction devra permettre de compenser les surfaces créées imperméabilisées de manière à avoir zéro artificialisation nette (ZAN) des sols : mise en place de mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle.	
(suite) **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 * 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 .

1.3 - Analyse des incidences par orientation

+ Incidences positive : mesure d'évitement

Cette orientation se traduira par un classement des secteurs identifiés comme étant agricoles et/ou à potentiel agricole en secteur agricole valorisant la valeur agronomique, la valeur paysagère des prairies de fauche et les espaces agraires ou de pâturage et le développement de l'agriculture sur la commune.

Les espaces agricoles identifiés en tant que tel seront intégralement conservés en zone agricole. Le maintien de ces zones peut également constituer un moyen de lutte contre les incendies dans les espaces enclavé dans des zones boisées.

Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables	
Objectif	**Actions**
Les orientations générales des transports et déplacements	*Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile * Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons interquartiers• Promouvoir la pratique du covoiturage * OEuvrer pour une optimisation des transports en commun * Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements

+ Incidences positive : mesure d'évitement

Cette orientation se traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation faisant l'objet des Mobilités dans son ensemble avec :
-l'amélioration des transports en commun,
-la création d'un réseau de structures pour les modes de déplacement doux (cheminement piétons, pistes cyclables),
-l'incitation au covoiturage sur l'ensemble du territoire.
Cette orientation permettra un développement économique des secteurs urbanisés, ainsi que dans les zones d'activités, en permettant aux entreprises de s'installer et de se développer dans de meilleures conditions de communications numériques d'une part, et dans les secteurs moins propices au développement, à savoir au sein du village et des secteurs urbanisés et d'activités, d'autre part.
Elle permettra également d'offrir aux actifs une possibilité de télétravail réduisant les transports et le trafic sur le territoire communal (amélioration de la qualité de l'air)

1.3 - Analyse des incidences par orientation

Orientation 5 : Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
Objectif	**Actions**
• REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX • ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ • TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIÈRE	*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. * Ainsi, à 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

+ Incidences positive : mesure d'évitement

L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants.

- Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

2 - INCIDENCES SUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

3.1 - Généralités

Les politiques sectorielles et thématiques définies par le PADD et les OAP se traduisent dans le projet de révision de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones. Les effets prévisibles de ce zonage et du règlement sont évalués au regard de cinq thématiques globales qui couvrent l'ensemble des problématiques environnementales analysées dans l'état initial :

•La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.
La révision du PLU de Beausoleil doit tenir compte de la grande valeur du patrimoine naturel présent sur son territoire. La préservation de la biodiversité passe notamment par la conservation, la restauration et la recréation de continuités écologiques qui revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvage. De plus, les espaces naturels protégés devront être identifiés dans le PLU comme espaces naturels à conserver et à protéger. Il doit également prendre en compte les espèces invasives de manière à limiter la propagation des essences exotiques sur le territoire.
La trame noire doit être prise en compte comme indicateur de qualité du ciel.

•La prise en compte des risques naturels.
La prévention des risques naturels est l'un des enjeux de la révision du PLU à prendre en compte. Les effets de cette révision sur la gestion des risques naturels sont évalués en identifiant leur prise en compte dans les orientations d'aménagement, ou en quantifiant ces risques sur les sites amenés à recevoir de nouveaux aménagements, à savoir que le zonage comprend les secteurs à risques.

•La préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de la Turbie
Outre la protection des Monuments Historiques au titre du Code du Patrimoine, la commune se doit de préserver l'ensemble des éléments qui caractérisent son paysage typique avec un centre-ville, les quartiers ayant un intérêt culturel et paysager, un étalement urbain sur la corniche de la Riviera orientée vers la mer, des points de vue remarquables sur la côte et la mer. Cette préservation se traduit directement dans le zonage et le règlement du PLU.

•La favorisation d'un développement durable des activités touristiques, économiques et agricoles.
L'étalement urbain et la consommation de l'espace doivent être maîtrisés de manière à ne pas consommer des espaces naturels en vue de les réduire au profit d'une urbanisation diffuse. Les espaces agricoles doivent faire partie d'un projet de création à part entière sur une commune, cette activité faisant plus partie des priorités. Les projets d'aménagement liés aux activités touristiques et économiques doivent se limiter dans l'espace et se positionner de manière stratégique sur le territoire en fonction des potentialités et des réseaux existants.

•Le maintien de la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Cette thématique englobe toutes les nuisances, pollutions et altérations des ressources, qui pourraient affecter, à plus ou moins long terme, le cadre de vie voire la santé des habitants.

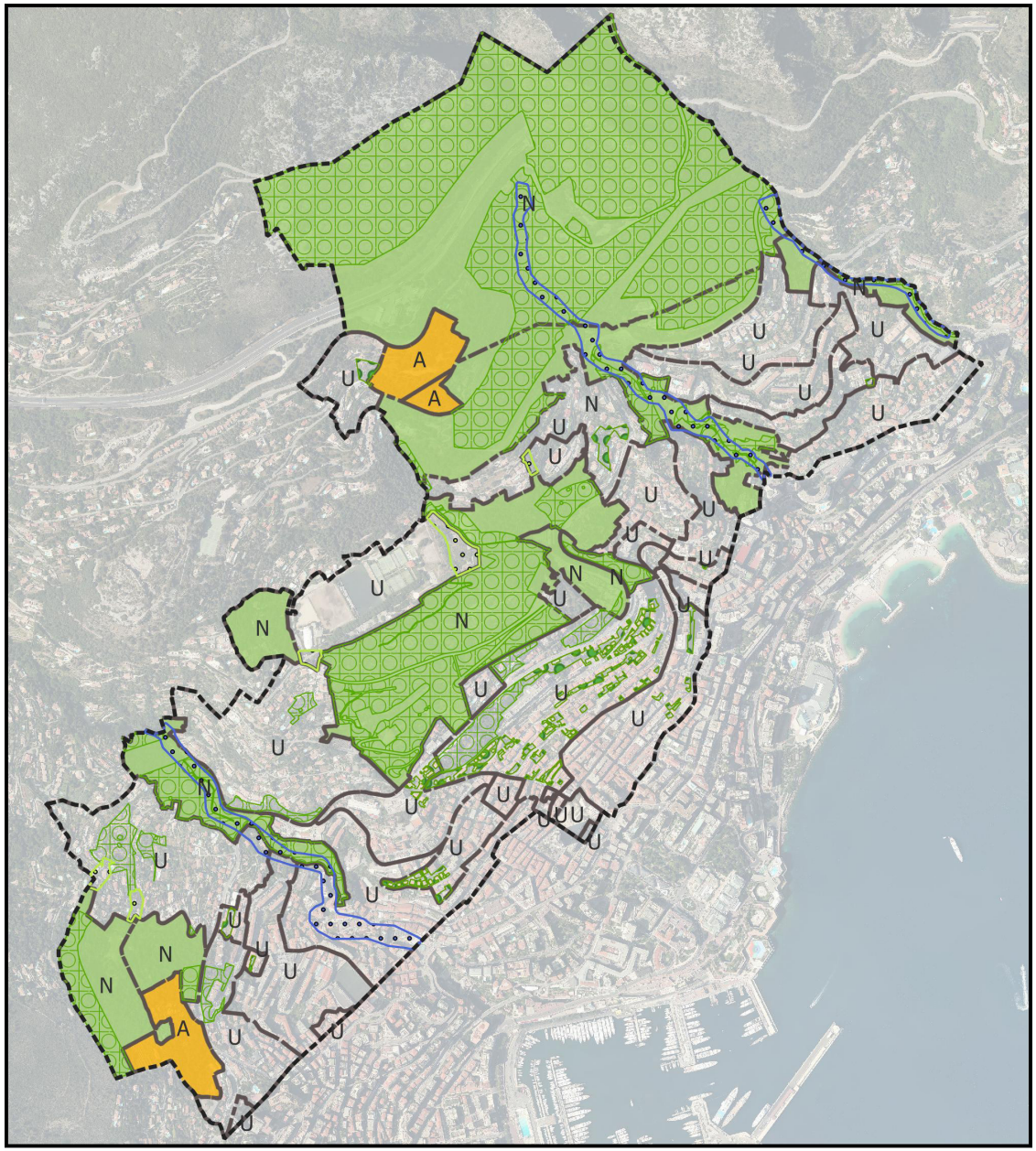
•La préservation des ressources naturelles et la lutte contre les nuisances
La préservation des ressources naturelles se fait au travers d'une gestion de l'eau, de son traitement grâce à une politique d'urbanisation contrôlée suivant les ressources disponibles sur le territoire communal.

Une attention particulière sera apportée aux enjeux apparus comme prioritaires dans l'état initial.

Après l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la hiérarchisation des enjeux, l'évaluation des incidences de la révision du PLU sur l'environnement se base sur les enjeux identifiés dans l'état initial comme éléments de base à préserver ou à prendre en compte dans le plan d'urbanisme.

La cartes ci-après présentent le zonage du projet de révision du PLU ainsi que l'ensemble des prescriptions réglementaires mises en place afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux sur le territoire et dans un souci d'aménager la commune de manière durable.

3.1 - Présentation du zonage projeté



Commune de BEAUSOLEIL (06)

Mesures en faveur de la biodiversité

Légende

- Zonage
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle (N)

Intérêt pour motif écologique :

- Trame Bleue - Corridor écologique
- Trame verte - Corridor écologique

Prescriptions :

- Elément patrimonial végétal
- Espace boisé classé

Source : Scan25 IGN-Mairie de Beausoleil
Conception : TINEETUDE
Ed : Janvier 2025

0 150 300 450 m

N

3 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES SUR LES SITES OUVERTS À L'URBANISATION

3.1 - Présentation du règlement

Concernant le règlement, l'article 1 des dispositions générales présente les différentes zones Urbaines, Agricoles et Naturelles :
La commune de Beausoleil, couverte par le présent PLU, est divisée en zones urbaines, zones agricoles et en zones naturelles.

Les délimitations de ces zones ont été présentées en pages précédentes.

Les zones urbaines :
Les zones urbaines repérées par l'indice U au plan, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
-La zone UA, urbanisation du centre historique dense,
-La zone UB, péricentre, délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain de mixité fonctionnelle, en continuité du centre historique et des quartiers urbains denses, comprenant plusieurs secteurs :
oUBa : quartiers anciens en continuité du centre historique : quartiers du péricentre, Moneghetti, Jean Bouin. et ses sous-secteurs UBa1 vallon de la Noix et centre-ville,
oUBb : Moneghetti, Impasse des Garages, Bellevue, et son sous-secteur UBb1 Les Serres.
-La zone UC, correspondant aux quartiers du péricentre de moyenne densité : ouest des Moneghetti, Ténao supérieur, Bordina et Serres.
-La zone UD, correspondant aux quartiers d'habitat individuel de faible densité.
-La zone UE et ses différents secteurs correspondant à des vocations particulières :
oUEa : Maison de retraite
oUEb : groupe scolaire et parking au vallon de la Noix
oUEs : sports et loisirs au Devens
-La zone UF : aire d'accueil des gens du voyage.
-La zone UG, destinée à un foyer jeunes travailleurs
-La zone UM de la Crémaillère, tissu urbain dense destiné à la de la mixité fonctionnelle. Il correspond à un plan masse.
-La zone UP de protection patrimoniale.
-La zone UT de la Crémaillère à vocation hôtelière.

Les zones agricoles :
Les zones agricoles repérées par l'indice « A », sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Trois secteur ont été classés....

Les zones naturelles :
Les zones naturelles repérées par l'indice « N » délimite les espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver les ressources ou de la présence de risques.
Elles comprennent plusieurs secteurs :
-NL à Grima pour un parc de loisirs,
-Nc pour le cimetière
-Np Espaces naturels et paysagers (DTA et Biotope).

Les documents graphiques comportent également :
- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
-les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine, agricole et paysage du titre 2 du présent règlement ;
-les éléments patrimoniaux végétaux « éléments de paysage » répertoriés dans la liste annexe, non exhaustive, du patrimoine bâti et naturel remarquable, et le périmètre de l'espace des paysages de restanques de la carte de typologie des paysages dans l'OAP, protégés au titre des articles L.151-19 dans le PLU, identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales ;
-les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
-les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de

l'Urbanisme ;
-les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au titre 2 du présent règlement ;
-les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel pour lesquels des règles de précaution sont édictées dans les Dispositions Générales ;
-des polygones d'emprise du bâti sur certains secteurs.
-la servitude de vue.

1-Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

** Incidences sur les espaces naturels protégés*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les espaces protégés (type Natura 2000, arrêté préfectoral de Biotope) ont été classé en zone naturelle, ils ne présentant pas d'urbanisation dense mais ce zonage spécifique permet de préserver les espaces boisés, les milieux ouverts (prairies, pelouses, restanques à oliveraies) ainsi que les espaces agricoles ayant un intérêt écologique.

**Incidences sur les habitats et espèces*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les principales unités naturelles de la commune sont classées en zone Naturelle (N) ou Agricoles (A). Les boisements sont préservés grâce au maintien des surfaces en zones naturelles et en zones nouvellement agricoles dans lesquelles les défrichements et déboisements sont interdits sauf si l'autorisation de défrichement a été acceptée et montre que ces travaux n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Ce zonage constitue une protection forte des milieux forestiers et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent.
De plus, l'inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger a permis la mise en place d'une typologie de protection de ce patrimoine ayant une valeur paysagère et historique.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les incidences potentiellement négatives portent essentiellement sur les zones ouvertes à l'urbanisation ; elles portent essentiellement sur la perte d'habitats naturels et l'impact des éclairages extérieurs publics ou privés qui seront ajoutés dans les zones nouvellement urbanisées. La pollution lumineuse induite est susceptible d'entraîner une gêne pour la faune fréquentant les milieux naturels alentours.
De plus, la consommation des espaces boisés et végétalisés peut entraîner la destruction d'habitats naturels indispensables à la préservation d'une biodiversité de qualité. Ces incidences portent également sur la destruction d'habitats et d'espèces dans le cadre d'un aménagement de bâti diffus au sein de secteurs ayant une valeur patrimoniale naturelle.

**Incidences sur la propagation des espèces envahissantes*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Le territoire communal présente un cortège d'espèces envahissantes devant être éradiquées au plus vite. De ce fait, le PLU prévoit d'informer les pétitionnaires lors de demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement :
-en interdisant toute plantation d'espèces ayant le statut de plante envahissante au titre de l'INPN (Institut National de la Protection de la Nature)
-en évitant tout apport exogène de terre pouvant contenir des graines d'espèces envahissante.

**Incidence sur le réseau écologique*

+Incidences positives : mesures d'évitement

La présence d'une trame végétale significative dans la diversité de ses composantes et de ses formes participe à la biodiversité. Le PLU favorise la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire par différentes mesures :

3.1 - Présentation du règlement

•Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques. Ils sont qualifiés d'Espaces Boisés Classés (EBC) soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

•Le classement en zone naturelle N correspond aux secteurs naturels présentant un habitat diffus dont l'occupation du sol apparaît comme étant partiellement boisée. Ce secteur situé en périphérie immédiate des zones urbaines denses et moyennement denses présente des corridors écologiques pouvant être restaurés dans la mesure où l'aspect urbanisation diffuse» reste telle quelle. L'armature végétale de proximité (autour des habitations, sur des parcelles assez grandes) est susceptible de constituer des corridors pour certaines espèces. Le règlement prend en compte cet enjeu écologique en réglementant l'aménagement des espaces libres en vue de créer des extensions raisonnées des constructions existantes, des équipements publics, des piscines, entre autres.

•Le classement des espaces agricoles A associé à un règlement adapté à cette activité permet également la préservation des espaces naturels.

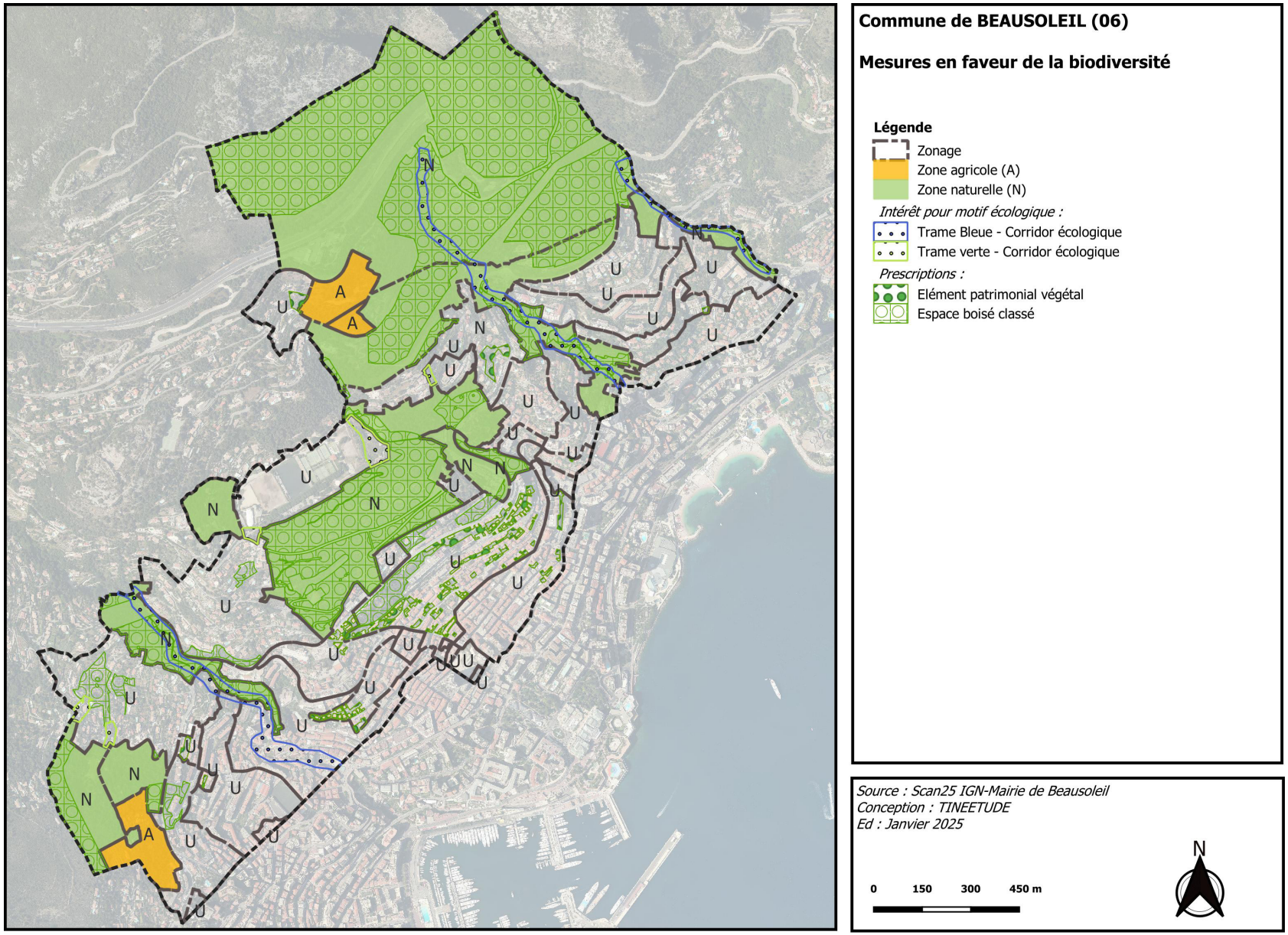
•Le classement en zone naturelle spécifique en fonction de la destination et de l'utilisation du secteur :
-secteur de Grima : parc de loisir
-secteur du cimetière
-secteur de Devens et au nord du territoire (Np)

•La délimitation d'un zonage de prescription indiquant la trame verte et bleue (corridor écologique et réservoir de biodiversité) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme prend en compte les secteurs boisés (trame verte) ainsi que les zones humides (trame bleue).

•La délimitation espaces verts paysagers prend en compte la trame verte localisée en ville et dans des espaces à urbanisation dense au travers un zonage des parcs et jardins et des alignements d'arbres à préserver, figurés en tant qu'alignement d'arbres.

La révision du PLU aura des incidences positives (qui constituent des mesures d'évitement) sur le maintien et la restauration des fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue dans la mesure où les prescriptions liées à l'aménagement du territoire sont respectées. La surface des zones Naturelles et Agricoles est augmentée dans le nouveau PLU.

3.1 - Présentation du zonage projeté



2-La prise en compte des risques naturels

+Incidences positives : mesures d'évitement

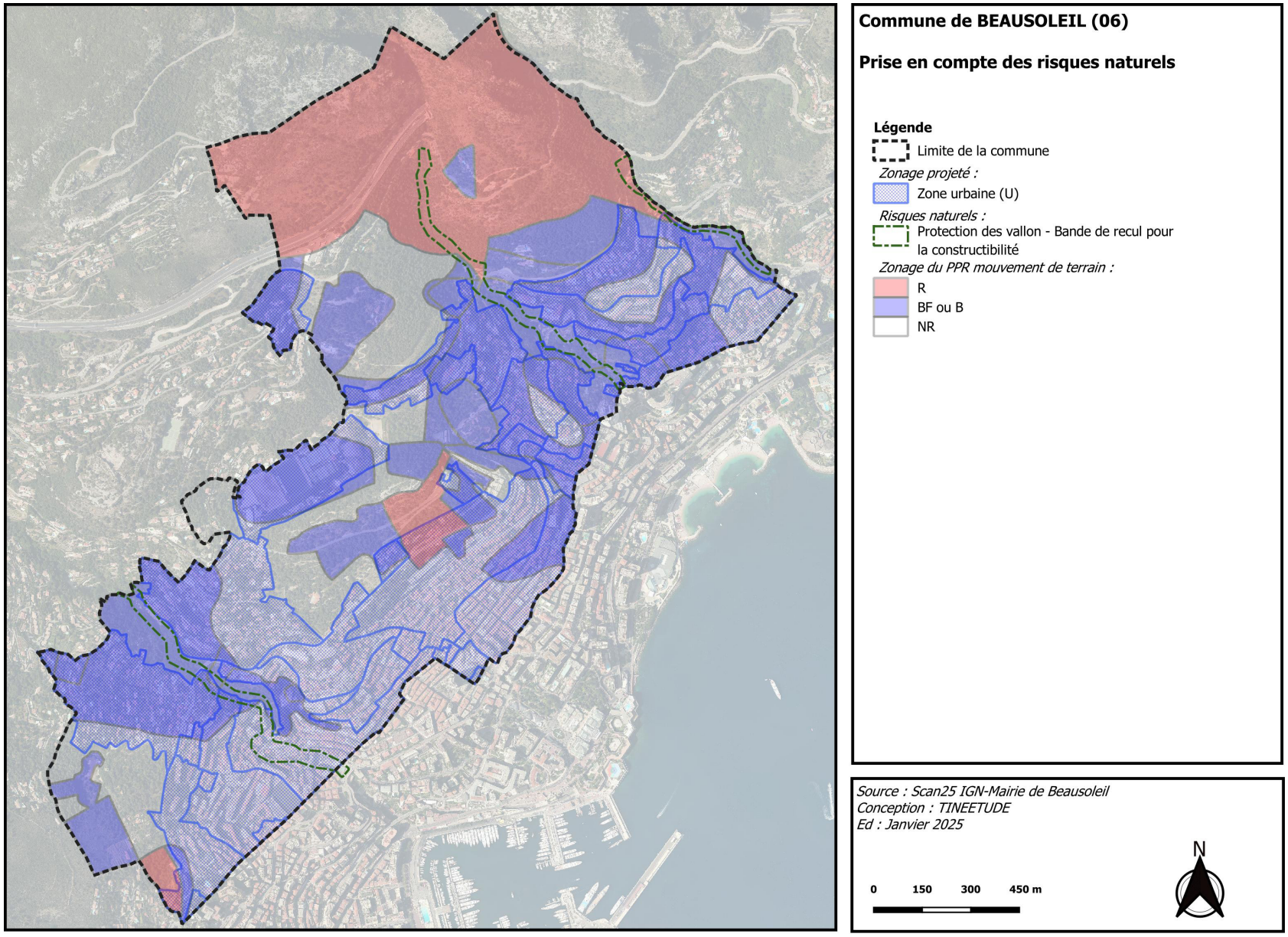
La révision du PLU prend en compte les prescriptions liées aux risques naturels en vue de ne pas aggraver la situation notamment concernant les mouvements de terrain faisant l'objet d'un PPR approuvé et applicable avec cette révision.

La plupart des zones U se situent en dehors des zones Rouges inconstructibles.
Concernant les risques d'inondation, le PLU dans son règlement il est rappelé que la gestion des eaux pluviales est prise en charge en amont de projet de construction et/ou de rénovation dans la mesure où ces projets induisent la création de surfaces imperméabilisées. Il est prévu dans ce cas de mettre en place des ouvrages hydrauliques suffisamment dimensionnés pour contenir des pluies importantes et restituer au milieu naturel les eaux de ruissellement sans surcharger les réseaux de collecte des eaux pluviales existants. Ces ouvrages permettent de contenir les eaux lors d'un épisode pluvieux, de les tamponner avant un rejet réguler dans le milieu. Ils limitent l'aggravation des risques à l'aval des zones construites.
Le classement des vallons en espace inconstructibles évite également d'aggraver les risques d'inondation sur les biens et les personnes.
Concernant les risques d'incendie de forêt, les OLD (Obligation Légales de Débroussaillement) sont applicables sur l'ensemble du territoire au travers le débroussaillement des zones habitées sur une distance de 50 m autour des habitations existantes en zones U, A et N.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La hausse de population induite par le PLU pourrait exposer de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles. Les risques sont pris en compte dans le règlement au travers la mise en place de préconisation évitant toute aggravation des risques.

3.1 - Présentation du zonage projeté



3-Préservation de la qualité des paysages

Incidences sur le grand paysage

+Incidences positives : mesures d'évitement

Les entités paysagères fondatrices du paysage de Beausoleil seront protégées et renforcées :

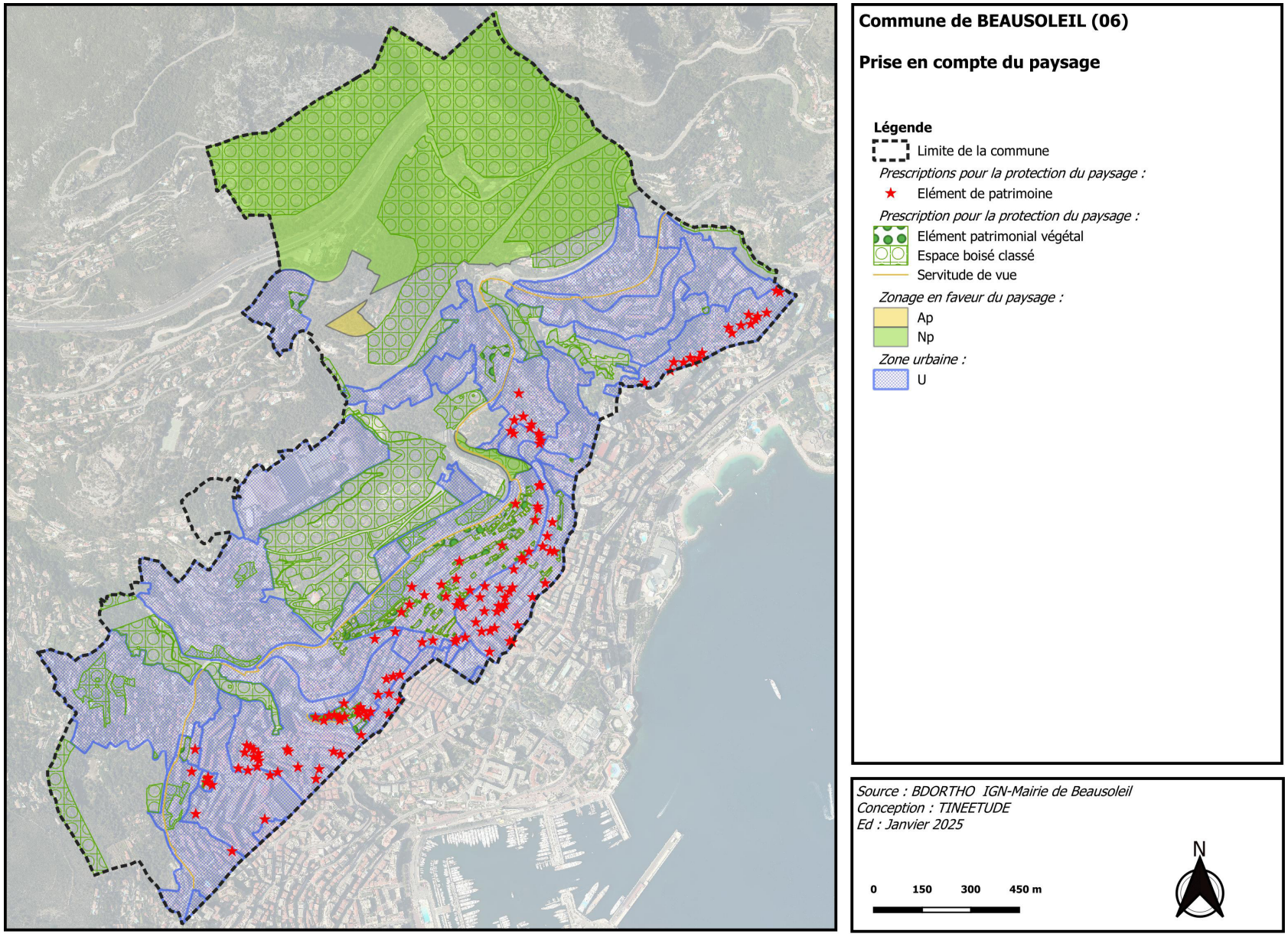
Dans toutes les zones, le règlement du PLU énonce que des protections relatives au patrimoine historique, paysager et architectural (éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme) au travers une typologie spécifique :

•Alignement d'arbres,
•Les espaces verts paysagers et jardins,
•Le patrimoine paysagers et architectural,
•Les espaces boisés denses seront protégés sous forme d'EBC
•Secteur Np de protection (Espaces naturels protégés au titre de la DTA et APPB Falaises de la Riviéra).

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'étalement urbain peut avoir une incidence négative sur le paysage est limité dans les secteurs où il est le plus impactant visuellement et les formes urbaines imposées favorisent une plus grande densité.

3.1 - Présentation du zonage projeté



3.1 - Présentation du zonage projeté

Incidences sur le patrimoine bâti

+Incidences positives : mesures d'évitement

Le projet d'aménagement expose l'objectif de préserver en sauvegardant les espaces bâtis anciens et de préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée.

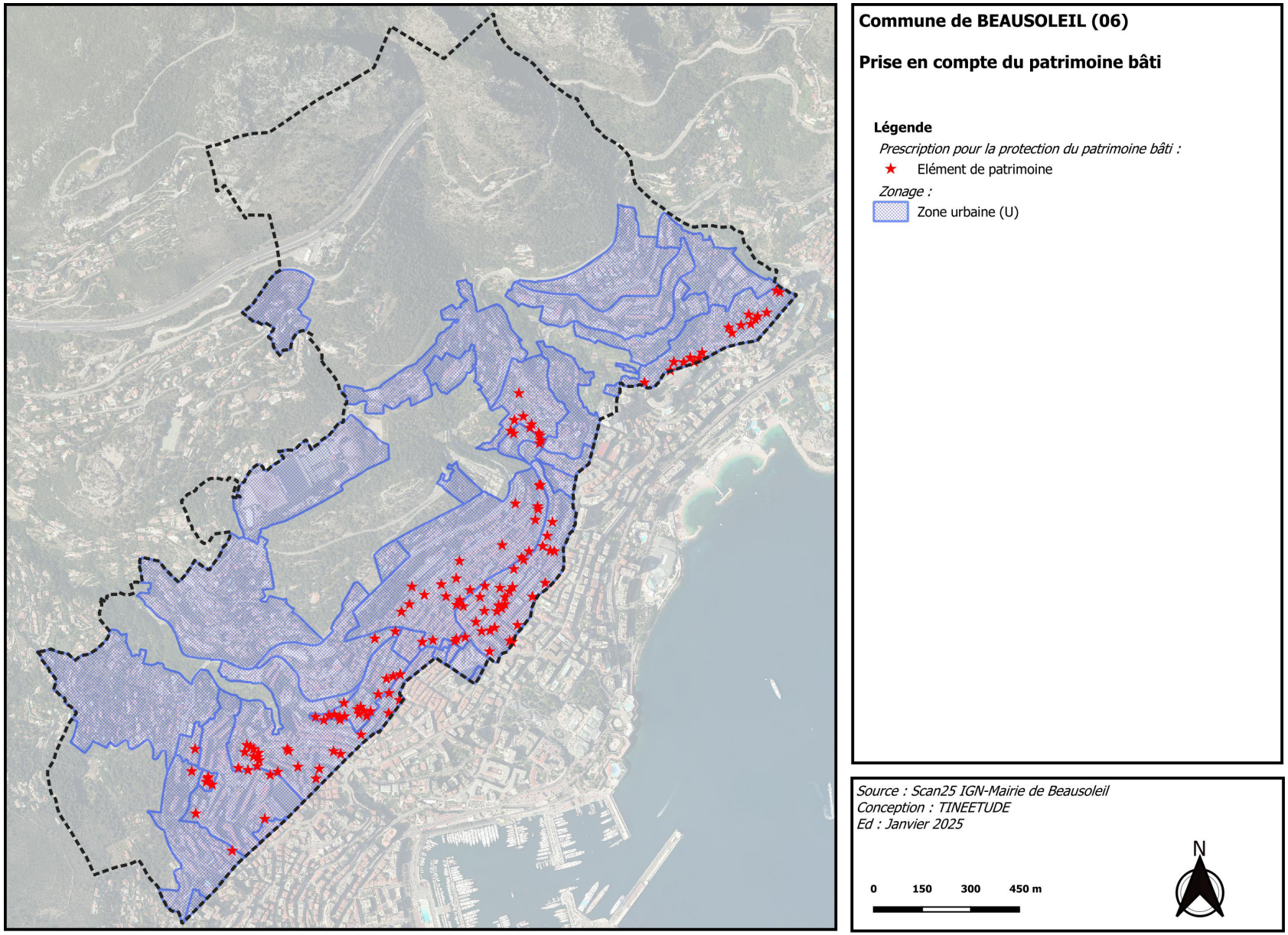
Des règles de limitation des hauteurs et de l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives figurent dans le règlement. Ces règles permettent d'encadrer les évolutions urbaines et de garantir une bonne insertion paysagère des constructions, notamment en préservant les vues.

Les articles du règlement d'urbanisme énoncent une série de prescriptions particulières applicables aux bâtis patrimoniaux de Valbonne. Ces règles, qui concernent l'architecture, l'aspect des façades, des saillies, des ouvertures, des toitures, des locaux commerciaux et les colorations, contribuent à une préservation du caractère patrimonial du paysage bâti de la commune et à une amélioration de paysage bâti sur l'ensemble de la commune.

Le zonage du PLU permet de préserver ponctuellement le patrimoine au travers l'instauration de prescriptions :

•Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

3.1 - Présentation du zonage projeté



4- Limitation de la consommation de l'espace

**Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

Évolution des surfaces :

+Incidences positives : mesures d'évitement

La commune étant soumise à l'application d'un PLU, les différentes surfaces ont été délimitées en fonction du zonage du PLU en vigueur et applicable.

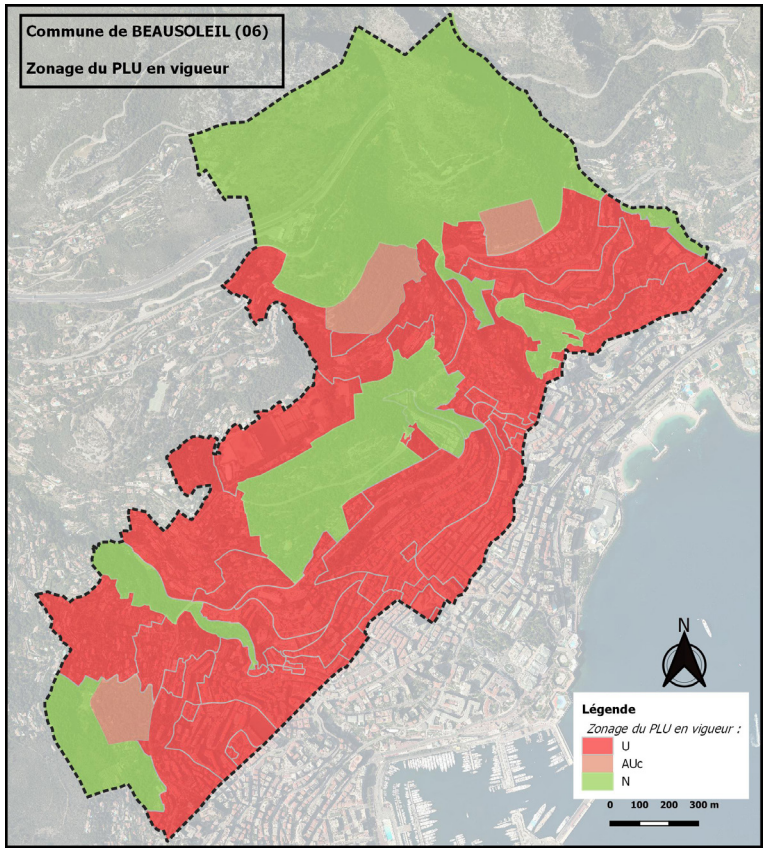
Si l'on compare l'évolution du PLU au zonage relatif à la révision du PLU en terme de surfaces et des types d'occupation des sols (cf. cartes ci-dessous), on obtient les résultats suivants :

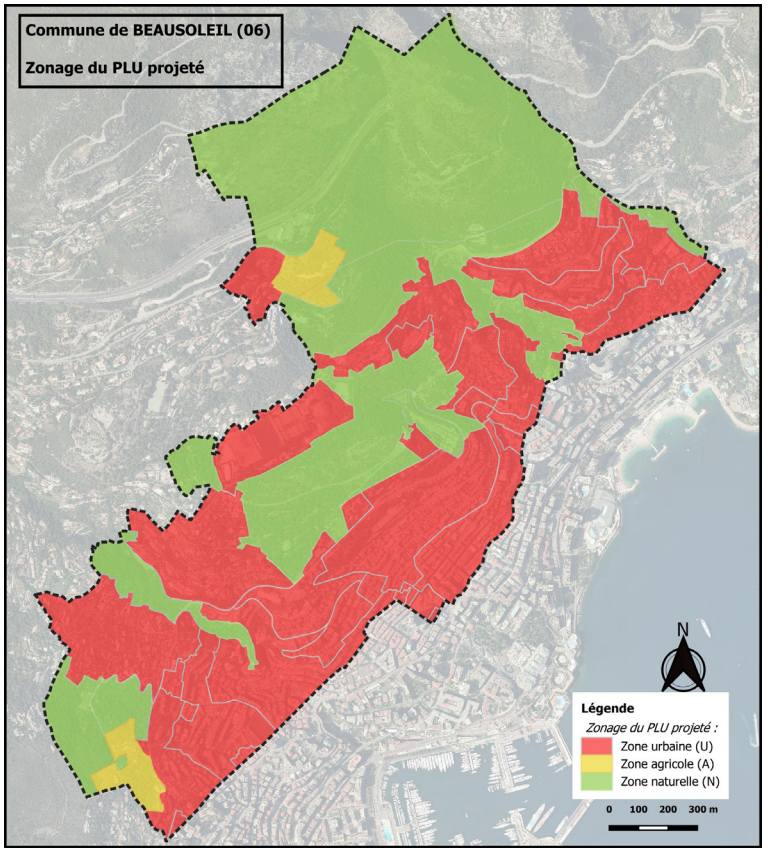
Globalement :

•Les surfaces naturelles ont évoluées : deux zones agricoles ont été créées (pour se substituer à des zones naturelles en fonction de leur valeur agronomique)

•Les zones AU (à urbaniser) ont été déclassées en zone N (Naturelles)

•Les zones urbaines ont été redessinées en fonction de la continuité urbaines des quartiers,





5-Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

**Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :*

0-Incidences neutres :

Le projet de PLU vise à créer de nouveaux logements (69 logements par an supplémentaires) d'ici 2035 (+68 habitants par an, avec un taux de croissance de 0,5 % par an). Cette augmentation aura une incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter par la commune dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sur la totalité des zones urbaines. La STEP actuelle reliée aux zones urbaines de la commune devra recevoir des effluents supplémentaires.

Aujourd'hui, la STEP recueillant les eaux usées de l'agglomération de Beausoleil est la STEP de Monaco

Les besoins futurs de Beausoleil (+69 habitants par an soit 690 en une dizaine d'années), cela représente représentent 0,5% de la capacité total du réseau collectif.

Concernant les zones à assainissement autonome, le SPANC réalise des diagnostic de contrôle sur le territoire afin de déceler les installations défectueuses pouvant entraîner des pollutions des sols et des sous sols. Les propriétaires sont priés de mettre aux normes leur installation. La législation prévoit donc de limiter les incidences de l'habitat diffus en dehors des zones de collecte des eaux usées par la collectivité.

Concernant les eaux pluviales, les projets seront incités à prévoir une infiltration sur place au lieu de rejet dans le milieu récepteur augmentant les débits d'eau pluviale à l'aval.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols provoquée par les nouveaux aménagements, entraînera une augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire communal. L'augmentation des débits à traiter pourra néanmoins être maîtrisée grâce à une disposition du règlement qui expose que pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble des zones, doit prévoir dans son parti d'aménagement « la récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires » .

Le règlement du PLU prévoit la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales pour toute création des surface imperméabilisée. Une étude hydraulique devra permettre de dimensionner le volume de rétention en fonction des surfaces imperméabilisées créées, dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.

0-Incidences neutres :

Dans les zones A et N, lorsque les secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur. Des contrôles au cas par cas seront réalisés lors de réhabilitation ou de constructions neuves de manière à améliorer la situation quant à la qualité des eaux de rejet des installations d'assainissement autonome.

Cet aspect limitera l'augmentation de l'apport d'effluent vers le réseau communal.

Au vu de la carte ci-avant, on voit que les zones urbaines sont contenues dans la zone de collecte des eaux usées.

**Déchets*

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'augmentation de la population rendue possible par le PLU sera source de production de déchets supplémentaires. Les capacités de collecte et de traitement doivent donc être prises en considération ; d'autant qu'à l'heure actuelle, le ramassage des encombrants n'étant pas structuré en terme de sites relais, les dépôts deviennent rapidement « anarchiques ». La gestion des déchets devra être revue en fonction de l'augmentation de la production des déchets en fonction de l'évolution de la démographie et de la fréquentation des secteurs urbanisés. (Compétence de la CARF).

6. Préserver les ressources et lutte contre les nuisances

**Incidences sur les déplacements*

+Incidences positives : mesures d'évitement

On peut considérer que le projet d'amélioration et de développement de l'activité commerciale et des services de proximité inscrit au PADD va induire une diminution des déplacements motorisés au sein de l'agglomération de Beausoleil en lien direct avec l'agglomération de Monaco. Il expose aussi le projet d'améliorer la desserte interne par un transport en commun ainsi que la volonté de mettre au point un réseau de télécommunication favorisant le télétravail et un système de covoiturage ou de transport à la demande.

Le projet de PLU prévoit également des mesures visant à améliorer la situation du centre-ville et des secteurs urbanisés, ainsi que des zones d'activités commerciales et industrielle vis-à-vis du stationnement : le PADD expose l'objectif d'augmenter les capacités des parkings publics et le règlement prévoit que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ». Le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction est précisément explicité dans le règlement du PLU.
Dans le cadre des OAP, la priorité a été de mettre en avant les modes actifs ainsi que les transports en communs en sites propres. Des moyens adaptés au territoire permettront d'améliorer les déplacements doux ainsi que les transports en commun afin de réduire les émissions de pollution dans l'atmosphère et d'améliorer la qualité de l'air au sein de l'agglomération.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La croissance démographique programmée génèrera une augmentation des déplacements.

**Incidences sur la ressource énergétique*

+Incidences positives : mesures d'évitement

Dans les zones Urbaines, l'implantation de panneaux solaires sur les toitures sera autorisée sous condition, tout en prenant compte l'aspect paysager du centre-ville et du patrimoine bâti remarquable. ...
Toute construction autre pourra avoir ce type d'installation et devra à minima être aux normes RT2012 de manière à favoriser les performances énergétiques et environnementales. Des constructions passives énergétiquement seront bonifiées notamment dans le secteur de Sophia.
L'autorisation d'installer des panneaux solaires favorisera la production d'énergie renouvelable, et aura une incidence positive sur la limitation de la consommation d'énergies fossiles.

Le règlement impose : « Dispositifs de production d'énergies renouvelables : Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée. Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entouré de végétaux.»
Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :
La hausse de la population entraînera une augmentation de la consommation énergétique, qui devrait être atténuée par la multiplication des dispositifs d'économie d'énergie.

Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

**Incidences sur la pollution atmosphérique*

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'habitat, à travers le chauffage à partir d'énergies fossiles (charbon, gaz) est une autre source de pollution de l'air. L'augmentation du nombre d'habitations devrait donc entraîner une hausse des émissions polluantes. La possibilité d'implanter des panneaux solaires dans les zones Urbaines pourrait permettre de limiter ces rejets

polluants.
La croissance démographique attendue devrait entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine des transports routiers, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

+Incidences positives : mesures d'évitement
L'impact négatif sur les émissions polluantes pourrait être atténué par les mesures inscrites dans les orientations du PADD : l'amélioration et le développement de l'activité commerciale et des services de proximité, qui va induire une diminution des déplacements motorisés vers les grandes agglomérations.
De plus, les déplacements en mode doux (vélo en particulier et piéton) et l'amélioration des transports en communs au sein de l'agglomération de Sophia-Antipolis sont favorisés par la création de cheminements dédiés, de stationnement à vélos dans tous les nouveaux projets d'aménagement et de construction et des voies dédiés aux transports en commun.

Incidences sur l'ambiance sonore

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :
L'augmentation des déplacements induite par l'augmentation de la population et le développement des activités économiques devrait être de nature à impacter l'ambiance acoustique du territoire communal, notamment le long des voies de circulation dense.
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises dans toutes les zones naturelles à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale, et que leur volume et leur aspect extérieur ne dégradent pas le paysage. Ces conditions d'installation restrictives garantissent que l'implantation des ICPE ne nuise pas aux riverains : aujourd'hui, aucune installation ayant des nuisances sonores n'est envisagée sur la commune.

La préservation des ressources naturelles

+Incidences positives : mesures d'évitement
D'un point de vue quantitatif, l'augmentation de population superposée à la hausse de la fréquentation touristique sur la commune entraînera une augmentation de la sollicitation de la ressource en eau.

Au regard des capacités résiduelles du réseau de distribution de l'eau potable, la consommation d'eau potable complémentaire due à l'augmentation de la population jusqu'en 2035 à savoir 69 logements/an soit 690 habitants en plus sur 10 ans, sera de 127m3 de besoin en eau sur 10 ans avec une consommation moyenne de 185 l/hab/j. Etant donné que la capacité totale 2,2 M de m3 par an (données CARF 2019) et la consommation annuelle dans le bassin versant est de 1,1 M de m3 par an. La ressource en eau potable sera suffisante pour absorber les logements qui seront créés sur la commune de Beausoleil, ce besoin en eau potable représente 0,011 % de la capacité résiduelle totale pour alimenter les nouveaux quartiers et habitations prévus dans le cadre de la révision du PLU.

Une étude récente de la consommation en eau sur 10 ans sur la commune de Beausoleil montre que la tendance est de -3,6% par an. Cela signifie que la ressource sera suffisante dans la mesure où cette tendance se confirmera dans le temps. (CARF Données 2022, note sur la commune de Beausoleil).

Dans l'objectif de renforcer la ressource :

Dans le cadre de son projet de renforcement et de sécurisation de son alimentation en eau, la CARF est en cours de réalisation de 4 forages d'essai qui devraient permettre de produire unitairement entre 50 et 100L/s.

Dans l'hypothèse la plus basse (50L/s), chaque installation pourrait générer une production annuelle unitaire minimale de 1 576 800 m3, soit un volume total de 6 307 200m3.

3.1 - Présentation du zonage projeté

Cette augmentation de capacité permettrait de renforcer son autonomie par rapport à la Métropole et permettra d'alimenter la commune de la Beausoleil en tout ou partie par l'est du périmètre.

Ces forages seront réalisés premier semestre 2024 avec une perspective de mise en service au premier semestre 2025.

Synthèse sur les tendances :
A la lecture de ces éléments factuels, considérant une hypothèse de 5,5% d'augmentation de la population à échéance 2035 et une stabilisation des volumes consommés (la baisse récurrente étant compensée par l'augmentation de la population), nous pouvons considérer que les objectifs du PLU peuvent être atteints. Ces conclusions ne tiennent pas compte de la potentielle amélioration du rendement de réseau lié au plan pluriannuel de renouvellement des canalisations en relation avec la gestion patrimoniale. Pour mémoire le rendement pour l'année 2022 est de 87,5%. Une augmentation de ce rendement permettrait d'améliorer encore la disponibilité de la ressource.

-Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

D'un point de vue qualitatif, l'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de pollution accidentelle de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Par ailleurs, le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.

Les constructions non reliées au réseau d'assainissement communal devront être équipées d'installation de d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'application de la législation sur l'eau soumettra, selon la nomenclature en vigueur, la réalisation des projets à l'établissement d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra déterminer précisément les incidences quantitatives et qualitative du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en œuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

La prise en compte du changement climatique

+Incidences positives : mesures d'évitement
Les recommandations du CEREMA en matière de prise en compte du changement climatique notamment dans les milieux urbains

- Renforcer la présence de la nature et de l'eau au sein des projets d'aménagement ;
- Favoriser des ambiances propices dans un contexte de multiplication des vagues de chaleur ;
- Optimiser l'organisation spatiale
- Favoriser une conception technique adaptée
- Favoriser une conception intégrant les besoins, les usages et les pratiques de gestion.

Le PLU révisé permet de limiter les construction ainsi que la consommation des espaces naturels ce qui favorise les îlots de fraîcheur. De plus, les espaces boisés et jardins font l'objet de protection strictes dans le zonage et règlement du PLU ce qui permet de conserver les températures fraîches dans ces secteurs mais ne favoriser la tenue des sols limitant les glissement de terrain et les inondation par ruissellement.

CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

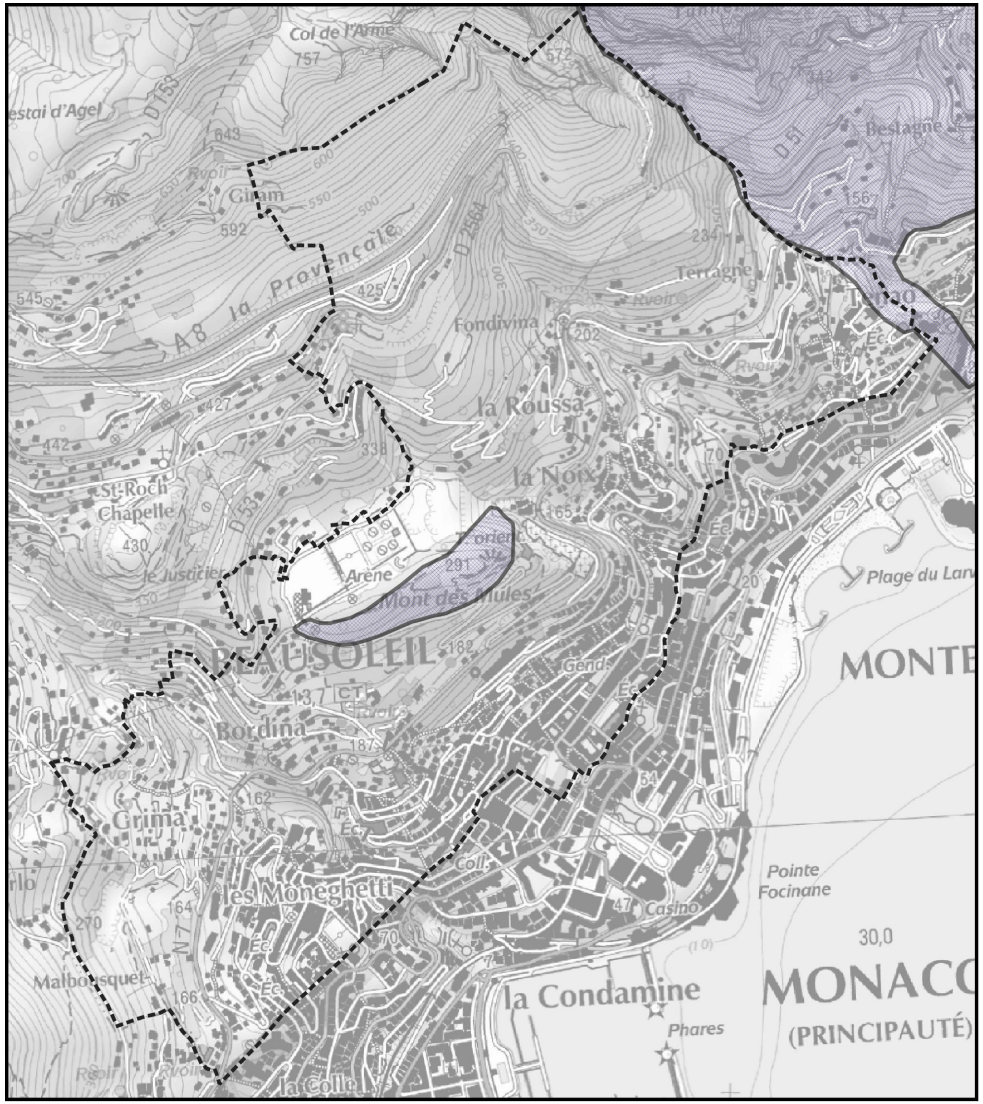
1.1 - La commune dans le réseau Natura 2000

(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)

Ce chapitre traite de l'évaluation des incidences Natura 2000. Elle est ciblée sur l'analyse des effets du PLU sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

La commune de Beausoleil présente :
- un site Natura 2000 : ZSC FR901568 « Corniche de la Riviera ».

et se situe à proximité du site Natura 2000 :
- ZSC Cap Ferrat (milieu marin)



Commune de BEAUSOLEIL (06)

Périmètres Natura 2000

Légende
- Limite communale
- *Périmètre Natura 200 :*
- ZSC Corniche de la Riviera

Source : Scan25 IGN-BDCADASTRE-DREAL PACA
Conception : TINEETUDE
Ed : Mai 2021

0 150 300 450 m

N

1.2 - Le site Corniche de la Riviera

(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)

Description du site :

Située à l'est de Nice, cette zone intègre une grande partie des chaînons calcaires formés par les écailles frontales de l'arc de Nice. Les différentes collines se présentent sous la forme d'un plateau sommital et de versants plus ou moins abrupts selon la nature du substrat.

Milieux très remarquables de l'étage thermo-méditerranéen, très rare en France : la série de végétation du Caroubier est climatique en France uniquement entre Nice et Menton. On y observe des stades de dégradation de cette série très intéressants (groupements à Euphorbe arborescente). Très forte richesse floristique avec près de 130 espèces patrimoniales, dont au moins 17 espèces protégées.

Site d'importance mondiale pour la conservation de la **Nivéole de Nice**, espèce rare et endémique qui concentre ici près de 70 % de ses effectifs mondiaux.

Site d'importance nationale pour la conservation du **Phyllodactyle d'Europe** (reptile) et du Spéléomante ou **Spélerpès de Strinati** (amphibien). Site également important pour la **Noctuelle des Peucédans** (papillon).

Il reste encore quelques lambeaux très bien conservés de ces milieux remarquables, entre des zones artificialisées, qui sont à protéger de l'urbanisation, de la surfréquentation et des incendies.

Les principales menaces sur ce site :

Les menaces sur les milieux naturels présents dans ce site Natura 2000 sont :
-les incendies qui constituent une menace d'intensité forte sur les milieux et leur équilibre,
-le piétinement et la surfréqentation du site,
-et une urbanisation continue des zones à habitat diffus.



Vue depuis le Mont des Mules : une partie du site Corniche de la Riviera



Photo @ S. VENAT

La Nivéole de Nice emblématique du site Natura 2000

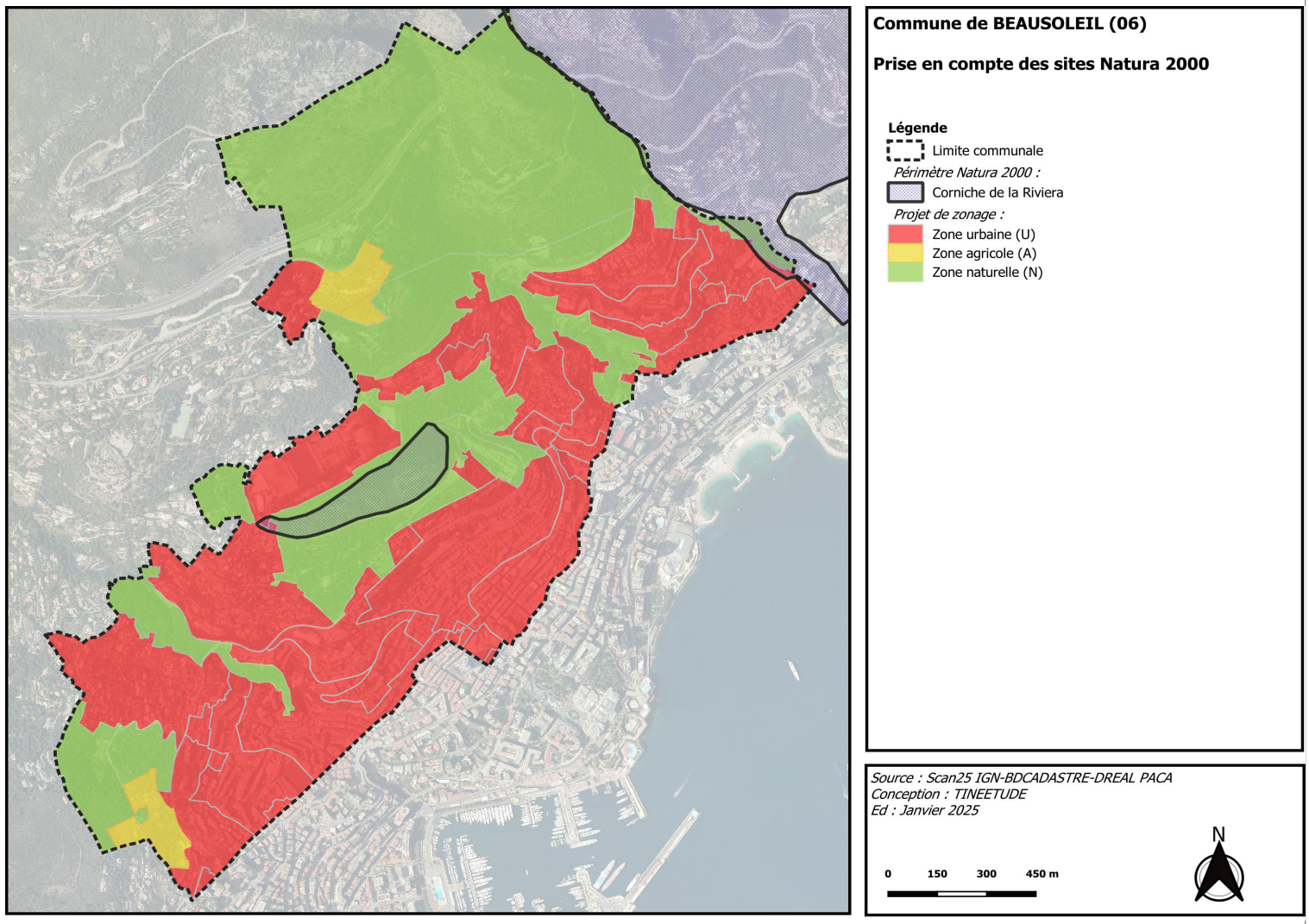
Pour Beausoleil, la frange urbaine s'arrête aux limites du site sur la partie Est et le Mont des Mules est totalement en zone naturelle donc protégé de fait.

(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)

Le zonage du PLU prend en compte le périmètre du site Natura 2000 dans son projet. Le site est en majeure partie inscrit en zone naturelle (N) du projet de zonage ce qui ne permet pas d'aménagement et de construction pouvant avoir des incidences notables sur les habitats et les espèces communautaires.
Deux petites zones sont classées en U mais sont déjà urbanisées.

La carte ci-contre permet de visualiser les secteurs urbanisables par rapport aux limites du site Natura 2000 inclus dans des zones naturelles du PLU.

De plus, le règlement du PLU rappelle les obligations dans le cadre des procédures d'urbanisme : pour tout projet, la demande d'autorisation peut être accompagnée d'une évaluation simplifiée des incidences sur Natura 2000 dans la mesure où le secteur faisant l'objet de la demande se situe tout en partie dans un site.



Dans le cadre du projet de PLU :
On conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifiés la désignation des sites Natura les plus proches du territoire de Beausoleil.

PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA REVISION DU PLU

PARTIE 4

CHAPITRE 1

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Beausoleil sont instruits sous l'égide du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 janvier 2008 qui a évolué à plusieurs reprises :

- Modification n°1 du 3 décembre 2008,
- Modification n°2 du 12 juillet 2010,
- Mise à jour n°1 du 15 octobre 2010,
- Révision simplifiée n°1 du 14 décembre 2010,
- Révision simplifiée n°2 du 29 mars 2011,
- Modification n°3 du 29 novembre 2011,
- Modification n°4 du 24 avril 2012,
- Modification n°5 du 9 juillet 2012,
- Déclaration de projet n°1 du 10 novembre 2013,
- Modification n°6 du 21 mai 2015,
- Modification n°7 du 10 novembre 2015,
- Mise à jour n°2 du 7 mai 2018,
- Modification simplifiée n°1 du 29 janvier 2019,
- Modification n°8 du 28 novembre 2019,
- Déclaration de projet n°3 du 29 septembre 2020,
- Déclaration de projet n°2 : cette procédure est abandonnée, le projet ne sera pas réalisé,
- Déclaration de projet n°4 du 10 septembre 2021
- Déclaration de projet n°5 abandonnée.

La révision du PLU de Beausoleil n'est pas simplement une réponse aux attentes réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010, la loi ALUR de 2014 ou encore la loi Climat et Résilience.
Elle correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociales et économiques, mais aussi environnementales : celle de définir un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire Beausoleil (PADD), porté par des règles d'urbanisme et des Orientations d'Aménagement et de Programmation cohérentes et adaptées, qui assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

La révision du PLU permet donc à la commune de redéfinir ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, un **projet d'aménagement et de développement durables**, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut en outre comporter des plans de secteurs. Il est accompagné d'annexes.

- ***Le rapport de présentation*** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
  Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.
  Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.

- ***Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*** est une pièce créée par la loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.
  L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

- ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*** sont également une pièce nouvelle du PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, ou encore d'assurer le développement de la commune.
  Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- ***Le règlement écrit*** est composé d'articles, qui :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones : *zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N)* –.
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles.

- ***Le règlement graphique ou plan de zonage*** qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.
  Le découpage des zones est désormais effectué en quatre catégories :

PLU
Zones urbaines - U
Zones à urbaniser - AU
Zones agricoles - A
Zones naturelles - N

L'écriture du règlement est basée sur la nomenclature définie par le code de l'urbanisme. :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36
2. Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
4. Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48.
2. Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50.

- Le règlement graphique ou plan de zonage qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

- ***Les annexes***, qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

L'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce projet politique.

Le travail d'évaluation, au regard des cibles environnementales, permet de conforter la cohérence environnementale du PLU.

Le choix du classement des zones ou du niveau d'intensification se fait en fonction de l'identification de différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant par exemple à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement se fasse de façon la plus intégrée possible.

Par ailleurs, le PLU se place dans une logique ambitieuse de **diminution des objectifs de consommation d'espace**, ce qui aboutit à proposer un meilleur équilibre territorial entre les espaces urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels et à la prise en compte notamment de la valeur paysagère et écologique de ces espaces.

Cette logique de réduction des objectifs de consommation d'espace trouve sa traduction dans les choix de spatialisation du zonage, en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés, et en identifiant des limites claires à l'urbanisation. Les espaces agricoles et naturels retrouvent leur vocation originelle et ne sont plus livrés au mitage.

Le PLU permet également d'**intégrer les principes de continuités écologiques** sous l'angle de l'aménagement du territoire.
L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».

Plusieurs traductions réglementaires ont été choisies afin que les prescriptions réglementaires puissent s'adapter au mieux au niveau de préservation souhaité.
Enfin, et parce que le PLU se doit de **respecter les grands principes du développement durable**, d'autres thématiques sont désormais intégrées dans le projet d'aménagement communal : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche de révision du projet de territoire de PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

Plus globalement, le PLU répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :
- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

L'évaluation environnementale a été menée en parallèle de la révision du PLU.
Le PADD a donc été établi en tenant compte des enjeux environnementaux dégagés dans l'état initial.

Au cours de la révision du PLU, le projet de zonage et de règlement a évolué à plusieurs reprises, afin de tenir compte, au mieux, des enjeux environnementaux identifiés dans l'évaluation environnementale, et afin de réduire les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation.

Les principales modifications apportées au projet de PLU dans le but de tenir compte des enjeux environnementaux concernent principalement :
- La préservation du paysage et du patrimoine naturel, armature végétale de proximité, susceptible de constituer des corridors et des réservoirs de

biodiversité pour certaines espèces, au travers de l'application de l'article 6 de chacune des zones (règlement du zonage) « inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme» qui propose une prise en compte dans le zonage de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine paysager, architectural et écologique.

- La préservation des zones naturelles identifiées, notamment, les sites Natura 2000.
- Le maintien et la création d'espaces agricoles identifiés.
- La création de sous-secteurs d'espaces naturels permettant certains aménagements ou utilisations des sols.

Le développement de Beausoleil répond à un «choix environnemental» : ne pas opter pour une «urbanisation nouvelle», mais pour une « constructibilité de parcelles nouvelles», au sein d'un espace urbanisé ou à proximité immédiate de cet espace. Les choix du zonage du PLU se justifient au regard de plusieurs objectifs environnementaux : éviter l'étalement urbain, ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones présentant des fonctionnalités écologiques potentiellement fortes, et prendre en compte les risques naturels. En effet, les constructions nouvellement possibles sont situées au sein de l'espace actuellement anthropisé (présence de routes, parkings, réseaux, proximité des services et équipements du village et ses extensions).

Prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Le projet de PLU de Beausoleil a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes traitant tout particulièrement des problématiques environnementales suivantes :

- la qualité de l'air et le réchauffement climatique,
- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation des paysages et de la biodiversité,
- les risques et nuisances.

Qualité de l'air et réchauffement climatique

Le projet de PLU de Beausoleil prend en compte :

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre (GES) dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole)
- la stratégie européenne dite « de Göteborg »
- la Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définissant les objectifs de réduction des émissions de CO2
- la loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE). Cette loi préconise une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre en 2050.
- La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE)
- le plan climat 2004-2012 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments)
- le plan climat énergie territorial des Alpes-Maritimes
- le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques
- la loi Grenelle 2 qui fait de la réduction des GES un objectif des documents d'urbanisme. Ceci se traduit dans le L 121-1 modifié qui met en avant : «la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables»
- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.

Le projet de PLU de Beausoleil participe à la maîtrise des besoins de déplacements automobiles qui sont la principale source d'émission de gaz à effet de serre. Il favorise la production énergétique à partir de sources renouvelables en permettant la mise en place de panneaux solaires et en préconisant l'utilisation de matériaux responsables.

Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires qui doivent être pris en compte par le projet de révision du PLU sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 ;
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui a pour

objectifs fondamentaux de reconquérir la qualité des eaux, d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique, et de retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.
- Le dire de l'état de juillet 2024 concernant l'estimation de la ressource en eau.
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2022-2027.

Préservation des paysages et de la biodiversité

Les textes à prendre en compte sont, entre autres :
- la Convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence;
- la Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989 ;
- la Convention de Bonn de 1979 sur la protection des espèces migratrices ;
- les directives « Oiseaux » du 2 avril 1979 et « Habitats » du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage. Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000.
- la Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, qui a fixé les principes et les objectifs de la politique nationale de la protection de la faune et de la flore sauvages.
- le Schéma Régional de Cohérence écologique Paca (SRCE) approuvé en 2015 qui précise les enjeux existants des trames vertes et bleues à l'échelle de la région, ainsi que les objectifs de conservation et de remise en état des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA).

La préservation du patrimoine naturel et la mise en valeur du patrimoine urbain et naturel de Beausoleil font partie des objectifs principaux du PADD. Le projet de révision du PLU contribue à la préservation des milieux naturels de la commune par un classement en zone N ou A, et par un zonage Espace Boisé Classé, et par la mise en place de prescriptions liées aux trames vertes et bleues.

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences sur le site Natura 2000 «Corniche de la Riviera» qui participe au réseau européen.

Limitation des risques et nuisances

Les principaux textes réglementaires traitant des grands enjeux de santé publique face aux nuisances et aux risques naturels et technologiques sont :
- la Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la Directive 75/442/CEE et de ses modifications successives ;
- la réglementation sur les installations classées (ICPE) dont les fondements datent de la loi du 19 juillet 1976 ;
- la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Alpes-Maritimes.

La prise en compte des risques naturels et des aléas dans le projet de PLU de Beausoleil favorise une meilleure gestion des risques naturels. L'organisation du bâti, des types d'activités, et des infrastructures routières sur le territoire communal participent à la limitation des nuisances.

Les principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme forment le cadre général dans lequel le PLU de Beausoleil s'inscrit, et notamment ceux visant à :

- ***L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité.***

  » La recherche de cet équilibre s'exprime dans l'ensemble des orientations du PADD, à travers notamment une délimitation claire des entités urbaines constituées et un développement urbain cohérent avec les perspectives de développement souhaitées par la commune, le niveau d'équipement des poches urbaines (voirie, réseaux d'alimentation en eau potable, assainissement...), la préservation des espaces naturels, boisés et les terres agricoles et enfin l'identification et la protection du patrimoine bâti et paysager.

  »

» Le projet de PLU de Beausoleil vise également à permettre des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain en centre-ville et dans les secteurs à enjeux. Le développement urbain de la commune doit assurer la croissance attendue pour les 15 prochaines années et répondre aux objectif suivants :
- poursuivre la dynamisation de la ville,
- améliorer la qualité de vie des habitants,
- conserver l'identité de la ville, à taille humaine.

Dans les secteurs sensibles du point de vue architectural et paysager, situés en amont de la moyenne corniche, le PLU encadre un développement urbain modéré, compatible avec les équipements publics de desserte et la fonction paysagère de ces secteurs, tant à l'échelle communale qu'à l'échelle intercommunale.

» La commune de Beausoleil a également intégré dans son projet de PLU, les espaces naturels et agricoles, préservés par un zonage spécifique.

» Des éléments de patrimoine bâti remarquables ont été identifiés et préservés en dehors des Monuments Historiques définis au titre des servitudes d'utilité publique.

• ***La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.***

» Le PADD de Beausoleil traduit la volonté communale de poursuivre le développement du territoire tout en préservant sa morphologie et ses caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères. La densification urbaine préconisée dans le PLU devra s'inscrire dans le tissu urbain constitué. Une attention particulière sera notamment portée au développement des secteurs à enjeux :
- Les Monéghetti,
- La Crémaillère,
- Le vallon de la Noix,
- Le Ténao Supérieur.

Le renouvellement urbain s'établit également en dehors de ces quatre secteurs à enjeux, sur des îlots bâtis particuliers tels que l'impasse des Garages, la Campanette et le site Jean Boin pour lesquels il est prévu des opérations de mixité fonctionnelle et sociale.

» Le projet de PLU de Beausoleil vise ainsi à développer une offre en logements suffisante en assurant une mixité sociale au sein des futures opérations de logements, un périmètre de mixité sociale a été défini sur les zones urbaines les plus denses. La révision du PLU complète également la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.

» Le projet de PLU assure le développement des activités économiques de proximité, touristiques, sportives et culturelles en se basant sur les potentialités du territoire communal et en permettant la création d'emplois. Il propose un niveau d'équipements suffisant pour la population actuelle et future, maintient et développe la fonction commerciale en centre urbain, développe les communications électroniques afin de réduire les insuffisances, renforce les déplacements en modes actifs et transports collectifs en collaboration avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

» ***La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des***

émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

» A Beausoleil, ce principe trouve sa traduction dans le développement urbain des quartiers d'habitation situés en centre-ville, avec une densification de l'habitat au plus près des équipements, services et axes de communication, la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports collectifs et déplacements doux).

» Le projet de PLU de Beausoleil vise également à assurer la desserte en réseau d'eau potable et assainissement et la protection des biens et des personnes face aux risques naturels identifiés par les documents élaborés par les services de l'Etat, réduire les pollutions et nuisances induites par l'espace urbain et son développement, identifier et protéger les espaces naturels et la biodiversité locale, réduire l'utilisation de la voiture individuelle au profit des déplacements en modes actifs ou en transports collectifs notamment en centre-ville et hypercentre, assurer la gestion et la protection de la ressource en eau, limiter l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellements, préserver et restaurer les espaces naturels permettant la connexion entre les espaces naturels et le déplacement des espèces faunistiques et floristiques, permettre le développement des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.

Ces principes généraux s'expriment dans le PADD du PLU de Beausoleil, au travers des objectifs suivants :

ORIENTATION 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

» Préserver le grand cadre paysager naturel : les espaces, sites et paysages caractéristiques et identitaires de Beausoleil;

» Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteurs de l'identité de Beausoleil : sauvegarder les ensembles urbains et paysages remarquables, le patrimoine bâti;

» Bien vivre en ville : protéger les vues remarquables vers la mer, assurer la cohérence entre les volumétries autorisées 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 : plusieurs entrées de ville permettent d'avoir accès direct aux paysages identitaires.

» Protéger la qualité environnementale et patrimoniale : protéger les espaces naturels de la DTA, préserver la diversité des biotopes en fond de vallons boisé en limitant leur constructibilité, réhabiliter et créer des espaces agricoles, lutter contre l'imperméabilisation des sols, protéger la richesse de la biodiversité et dessiner la trame verte et bleue, préserver les réservoirs et de biodiversité et les corridors écologiques, protéger la ressource en eau constituante de la trame bleue, mettre en valeur la trame verte, 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, agir localement de façon adaptée.

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

- **Garantir un développement urbain en aval de la Moyenne Corniche**

» Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche : en distinguant le développement des espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager supportant un développement modéré, le centre-ville Belle Époque, l'hyper-centre comprenant notamment les secteurs de l'avenue Maréchal Foch et du Carnier, le Ténao Inférieur;

» Quatre secteurs à enjeux supporteront la croissance attendue pour les 15 prochaines années : Les Moneghetti, La Crémaillère, le Vallon de la Noix, le Ténao Supérieur;

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

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

- **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 la dépense énergétique dans les bâtiments;

» Intégrer la haute qualité environnementale.

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**

» Poursuivre les actions mises en oeuvre pour développer le commerce, les services et l'artisanat en centre-ville;

- **Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil**

» Poursuivre la politique d'aménagement touristique : maintenir et valoriser son identité de ville Belle Époque, conserver les ruelles et les traverses escarpées longées par des jardins privatifs, compléter le maillage d'espaces publics, maintenir et renforcer la programmation des animations diverses, compléter l'aménagement du parc naturel municipal de Grima, renforcer l'offre d'accueil touristique en hébergement hôtelier;

Conforter le niveau d'équipements de proximité (culturels, loisirs et sports,...), novateurs en économie d'énergie, mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques, gérer les réseaux d'eau potable, assainissement et eaux pluviales et prévenir les insuffisances.

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 stationnement.

ORIENTATION 5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

» Un taux de croissance annuel moyen fixé à 0,5% à l'horizon 2035, générant 68 habitants par an et 106 logements par an.

» Assurer un développement harmonieux et maîtrisé;

» 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 urbains;

» La consommation ENAF de l'espace s'élève à 1,55 hectares à l'horizon 2035, pour répondre au besoins en logements et équipements, soit 0,11 hectares par an pour la période 2021-2035, en baisse par rapport aux années passées. Conformément à la loi climat et résilience, pour la période 2021-2031, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est évaluée à 1,1 hectares, soit une réduction de plus de 50%. En complément, pour la période de 2031-2035, elle est de 0,44 ha.

» Le PLU ne compte aucune ouverture à l'urbanisation.

3 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

3.1 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus particulièrement du Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET), de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours de réalisation, du Programme Local de l'Habitat (PLH 2020-2025), le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI).
Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le PLU de Beausoleil s'inscrit.

Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, élaborée en application des articles L.102-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et approuvée par décret le 2 décembre 2003.
Elle définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire fixées par l'Etat et précise les objectifs d'aménagement en fonction des territoires concernés.
La commune de Beausoleil s'inscrit dans l'entité géographique de la «Bande Côtière».
La commune de Beausoleil n'est pas concernée par les modalités d'application de la loi Montagne et de la loi Littoral.
L'espace de «la Bande Côtière» forme un territoire très diversifié de par ses caractéristiques géographiques, son occupation très dense et très peuplée et sa forte valeur naturelle et culturelle.
Conformément aux articles L. 131-1 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la DTA.
Le PLU répond aux objectifs de la DTA.

« L'enjeu de protection, ou de préservation, dans les espaces naturels ainsi que dans les espaces urbanisés ayant une valeur paysagère, environnementale ou patrimoniale» se traduit par la protection :

- des espaces naturels et forestiers (Mont des Mules, Collet de Betho, l'Alma, les versants Est de Terragna, Font-Divina et Faussignana), qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain. Ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle et leur rôle écologique sera préservé dans le respect des équilibres des milieux existants.
- des espaces paysagers sensibles (situés principalement à l'interface entre les espaces naturels du nord de la commune et les quartiers d'habitat résidentiel mitoyens. Ce sont des espaces urbanisés de façon peu dense qui tiennent une place importante dans la perception du paysage.
- de la Trame Verte et bleue (TVB) continue et cohérente, intégrée dans le PADD et reprise dans le règlement et le zonage sous forme de dispositions particulières.

«La possibilité de réaliser les équipements liés, en particulier, au renforcement des transports collectifs ainsi que des restructurations et, parfois, des densifications de quartiers qui représentent un enjeu pour le développement, l'aménagement et la mise en valeur de l'agglomération, ainsi que l'amélioration du cadre de vie.
Le PLU inscrit la poursuite des actions engagées par la commune en faveur d'une augmentation des déplacements en modes actifs en centre-ville : restauration des escaliers, création d'escalators. Il est également prévu la création de stationnements permettant de libérer les espaces publics de la voiture.

« Une gestion économe des espaces partiellement urbanisés ou situés dans les franges urbaines, notamment les secteurs paysagers sensibles.
Le modèle urbain développé dans le PLU de Beausoleil tend vers un renforcement des densités urbaines et du renouvellement urbain dans le centre-ville et l'hyper-centre afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et de répondre aux objectifs de production de logements, inscrits dans le PLH 2020-2025.
La mixité fonctionnelle est poursuivie dans le centre-ville.

3.1 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1-10° du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, ils concernent la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PLU de Beausoleil est compatible avec les objectifs du SDAGE 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée, en vigueur depuis le 21 mars 2022, qui concernent les points suivants :

1. S'adapter aux effets du changement climatique : Les secteurs de développement (habitat, économiques) se trouvent au sein ou en limite de l'enveloppe urbaine existante.

Le PLU respecte les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des espaces naturels et agricoles par un classement en zone N et A.

Le PLU prend en compte l'ensemble des risques auxquels la commune est soumise.

Le risque inondation est retranscrit sur la planche de risques et les règles de constructibilité spécifiques sont définies dans le règlement.

2. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

Le PLU intègre l'étude du risque ruissellement par un zonage spécifique des vallons et des cours d'eau. Ainsi que les prescriptions liées au ruissellement pluvial en milieu urbain par la mise en œuvre de moyens de gestion des eaux (emplacements réservés, bassins de rétention, clôtures transparentes aux écoulements).

3. Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques :

Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les impacts potentiellement négatifs font l'objet de mesures de réduction, évitement, compensation.

Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau et des vallons en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une

Les zones humides sont identifiées comme étant des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques seront leurs fonctionnalités.

4. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement :

Le PLU prend en compte les schémas d'assainissement des eaux de manière à gérer le territoire dans son ensemble, la CARF ayant la compétence en la matière de la gestion de l'eau et des risques.

Le bilan des besoins-ressources de l'année 2022 est positif que ce soit en jour moyen ou en jour de pointe en considérant les volumes de production autorisés des ressources.

5. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau :

Les futures aménagements et construction devront prévoir des moyens de lutte contre l'aggravation des risques d'inondation. Le volume global de chaque bassin privé sera calculé pour la rétention des eaux pluviales du terrain selon un ratio de :

- 90 l/m2 pour les opérations d'habitat individuelles ;
- 150 l/m2 pour les autres opérations.

6. Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé :

Le territoire fait l'objet d'une application des moyens de protection de la ressource en eau superficielle et souterraine au travers le contrôle par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) de manière à réhabilité les installations non conformes et polluantes.

7. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides :

Les vallons, cours d'eau, zone humides et ripisylve font l'objet d'une protection dans le zonage du PLU. Le PLU assure la continuité des ripisylves des différents cours d'eau en les protégeant au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, et en définissant une marge de recul nécessaire à l'entretien des ripisylves et afin de préserver une épaisseur de corridor naturel. Les zones humides sont identifiées comme étant des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques seront leurs fonctionnalités.

8. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir:

La ressource en eau résiduelle a été prise en compte dans les calculs des capacités de logements à prévoir sur les 10 prochaines années

9. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques :

L'ensemble des espaces exposés aux risques d'inondation et inscrit dans un zonage à aléa ne seront pas constructibles et les futures aménagements et construction devront prévoir des moyens de lutte contre l'aggravation des risques d'inondation.

Les orientations du PLU prennent en compte les objectifs du SDAGE :

- En protégeant les espaces contenus au sein de la trame bleue définies dans le PADD et traduits réglementairement dans le PLU ;
- En accompagnant la CARF dans la démarche d'élaboration des schémas directeurs d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales;
- En permettant un développement qui réponde aux objectifs d'amélioration du partage de la ressource en eau. Une note établie en collaboration CARF/Etat/ commune e Beausoleil précise les disponibilité de la ressource ce historique en eau, l'analyse des consommations mensuelles et l'adéquation de la disponibilité des ressources/volumes consommées (annexe 9d annexes sanitaires).
- En prenant en compte les études hydrauliques établies sur les vallons structurants de la commune, soumis à inondation par ruissellement : Grima/ Moneghetti, la Noix, La Rousse et l'Arme afin de proposer des aménagements qui n'exposent pas les personnes et les biens aux risques inondation. Le règlement ainsi le zonage traduisent ces risques. Les études et les modalités de constructions liées à ces risques figurent en annexe 12.

Schéma Régional de Cohérence Écologique de PACA (SRCE)

La trame verte et bleue, introduite par la loi Grenelle II, est mise en œuvre notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques.

Pour y parvenir, il décline plusieurs actions :

- ***Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques***.

Les orientations du PLU de Beausoleil traduisent ce principe du SRCE au travers des actions suivantes :

- La densification et le renouvellement des zones urbaines existantes et la maîtrise de l'étalement urbain,
- La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les grandes masses boisées, les continuités naturelles ou encore des coupures d'urbanisation participant à la trame verte communale.

- ***La protection et la mise en valeur des vallons,***

- L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques terrestres et aquatiques.

- ***Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.***

Le PLU, dans son orientation n°1 du PADD assure la préservation des espaces à vocation naturelle, agricole ou forestière de la commune. Sur le plan graphique cela se traduit par un zonage N ou A et des prescriptions. Des dispositions réglementaires ont également été fixées.

- ***Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.***

L'un des objectifs majeurs du projet communal est de limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces à dominante naturelle ou agricole et tendre vers l'objectif

zéro artificialisation, promu par la loi Climat et Résilience. Pour cela, le PLU préconise la densification et le renouvellement des espaces déjà urbanisés et, parallèlement, la préservation d'espaces de respiration au sein même des poches urbaines existantes.
L'introduction d'une végétation diversifiée permet d'absorber les polluants atmosphériques et de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CARF

Le SCoT arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 12 septembre 2019 a fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'Etat le 30 décembre 2019. La CARF a délibéré en date du 15 décembre 2022 pour relancer une procédure d'élaboration du SCoT. Cette procédure est en cours d'étude. Dès que le SCOT sera approuvé, il sera exécutoire et le PLU devra, le cas échéant, se rendre compatible avec le SCOT.

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

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU imposant la création de 25% de logements sociaux, sur l'ensemble du parc de logements en résidence principale.
Dans le cadre du PLH approuvé le 11 juin 2019, pour la période 2020-2025, il est prévu pour la commune de Beausoleil 720 logements dont 360 logements SRU (60 LLS/an).

Pour y parvenir, le PLU de Beausoleil a instauré des emplacements réservés pour mixité sociale totalisant 597 logements SRU :

- Secteur Guynemer - ERMS 1 : 90 logements SRU correspondant à 40% de logements SRU,
- Secteur Moneghetti - ERMS 2 : 56 logements SRU correspondant à 50% de logements SRU,
- Secteur Tenao Supérieur - ERMS 3 : 136 logements SRU correspondant à 60% de logements SRU (122 logements SRU existent déjà sur le site).
- Secteur Monéghetti - ERMS 4 : 60 logements SRU correspondant à 30% de logements SRU,
- Secteur Les Serres - ERMS 5 : 24 logements SRU correspondant à 40% de logements SRU,
- Secteur Guynemer - ERMS 6 :19 logements SRU correspondant à 40% de logements SRU,
- Secteur La Campanette - ERMS 7 : 50 logements SRU correspondant à 50% de logements SRU,
- Secteur Moneghetti ERMS 8 : 36 logements correspondant à 40% de logements SRU.
- Secteur Guynemer - ERMS 9 : 15 logements SRU correspondant à 50% de logements SRU,
- Secteur les Serres - ERMS 10 : 32 logements SRU à 40%.
- Secteur du centre historique - ERMS 11 : 15 logements SRU à 40%.
- Secteur Bellevue - ERMS 12 : 40 logements SRU (40%) - non comptabilisé - agrément
- Secteur Bellevue - ERMS 13 : 6 logements SRU (40%)
- Secteur Monéghetti - ERMS 15 : 40 logements SRU (40%)
- Secteur Monéghetti - ERMS 15 : 18 logements SRU (60%)
- Secteur Guynemer - ERMS 16 : 59 logements SRU (40%) - non comptabilisé - agrément

Il est également inscrit un périmètre de mixité sociale (PMS) au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme sur les zones UA, UB, UC, UG et UM du PLU.

Les dispositions réglementaires liées au PMS se déclinent de la façon suivante :

- Pour les programmes de logements de plus de 1200 m² de surface de plancher, 30% du nombre de logements et 30% de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).
- Selon les dispositions du PLH de la CARF, pour la période 2020-2025, la répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante :
  . 50 % de PLUS ;
  . 30 % de PLAI ;
  . 20 % de PLS.

La loi ELAN permet de prendre en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) et les logements type prêt social location-accession (PSLA).
Ce périmètre de mixité sociale génère la création d'un potentiel de 66 logements, après application du coefficient de rétention foncière de 1/3.
L'application des deux périmètres de majoration génère un supplément de 39 logements sociaux pour celui de Guynemer et 24 logements sociaux pour celui de l'Impasse des

Garages. Ce supplément de logements sociaux est déjà comptabilisé dans la liste des ERMS.

Au total, la commune, à travers les outils permettant d'atteindre les objectifs de mixité sociale permet de créer un potentiel de 663 logements sociaux.

Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Il a été adopté le 26 Juin 2019.
En l'absence d'un SCOT approuvé, le PLU doit être compatible avec le SRADDET.

Les lignes directrices du SRADDET sont les suivantes :

- ***Ligne directrice n°1 : renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :*** Le PLU de Beausoleil fixe des objectifs de densification et de renouvellement des zones urbaines tout en maîtrisant l'étalement urbain afin de poursuivre l'optimisation de l'accessibilité en transports en commun mais également par les modes doux lorsque cela est possible. L'urbanisation est concentrée sous la Moyenne Corniche.

  Concernant la trame verte et bleue communale, le PLU affiche clairement l'objectif de la préserver et de la valoriser au travers de l'orientation n°1 du PADD, et sa traduction dans le zonage et le règlement. Il inscrit la nécessité de veiller à une utilisation économe de la ressource en eau et à une protection des espaces naturels.

  Ligne directrice n°2 : maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :

Le PLU de Beausoleil répond aux objectifs du STRADDET notamment par une limitation de la consommation d'espace, conformément aux objectifs de la loi Climat et résilience. Les secteurs d'habitat individuel inclus dans les zones rouges d'aléa fort de risques naturels ainsi que ceux insuffisamment desservis par les réseaux, sont classés en zone naturelle. Néanmoins, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et donc créer un nombre de logements adapté aux besoins générés, le PLU annonce un taux de croissance de 0,5%, supérieur à la moyenne fixée par le SRADDET.
Les capacités d'accueil du PLU sont cohérentes avec les objectifs de croissance retenus.

Par ailleurs, Beausoleil se fixe l'objectif de répondre aux besoins des nouveaux habitants attendus d'ici 2035. La commune oriente son développement sous forme de renouvellement urbain car les dents creuses au sein des espaces urbanisés sont très rares. A cet égard, le PLU propose des secteurs de renouvellement urbain et des secteurs à enjeux de développement qui répondent à l'objectif de reconstruire la ville sur la ville et limitent part voie de conséquence la consommation des espaces.
La commune

Conformément à la loi Climat et Résilience, la commune à travers son projet de développement affiche pour la période 2021-2031 : 1,1 ha, soit une baisse du rythme de consommation foncière de près de 50 % par rapport au rythme de consommation foncière passée constatée entre 2011 et 2021 : 3,57 ha.
Pour la période 2021-2035 (horizon du PLU), **la consommation ENAF est de l'ordre de 1,55 ha.**

Les dispositions du PLU permettent une réduction des zones urbaines (-11,55 ha) et à urbaniser (-12,31 ha) au profit des zones naturelles (+16,87 ha) et agricoles (+7,10 ha).

Ligne directrice n°3 : conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants :

Le projet d'aménagement favorise le développement d'une offre de logements qui répond aux besoins identifiés. Le PLU valorise le développement des logements collectifs en centre ville et maintient un tissu d'habitat individuel assez limité sur les coteaux situés en amont de la Moyenne Corniche.

Le PLU renforce les activités de sports et loisirs de plein air au Devens. Le PLU valorise et déploie l'attractivité touristique communale en poursuivant les actions en faveur de la préservation du cadre paysager et naturel de la commune, son patrimoine historique de ville «Belle Époque»,

Enfin, la commune souhaite relancer les activités agricoles et fixe dans ce cadre du PLU des zones à vocation agricole sur le secteur de Grima et des Clapisses. La délimitation de ces deux zones s'inscrit dans le respect de l'avis CDPENAF du 10 juillet 2024.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Le PLU de Beausoleil doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques inondation définis par le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône-alpes approuvé pour la période 2022-2027 par le Préfet Coordonnateur de bassin le 21 mars 2022.
Dépourvue de cours d'eau permanent, la commune de Beausoleil n'est pas considéré comme un territoire à risque important. Néanmoins, elle devra prendre en compte les cinq grands objectifs :

Grand objectif n°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
- Réduire la vulnérabilité des territoires
- Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques inondations.

Grand objectif n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- Agir sur les capacités d'écoulement
- Prendre en compte les risques torrentiels
- Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
- Assurer la performance des systèmes de protection

Grand objectif n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés
- Agir sur la surveillance et la prévision
- Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
- Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information

Grand objectif n°4 : Organiser les acteurs et les compétences
- Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte
- Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
- Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI »

Grand objectif n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
- Développer la connaissance sur les risques d'inondation
- Améliorer le partage de la connaissance
- Certaines des dispositions sont communes au SDAGE.

En complément du PGRI, le Préfet des Alpes-Maritimes a transmis le 20 février 2023, à la commune de Beausoleil, **un porter à connaissance (PAC) complémentaire** dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil.

Ce PAC précise que «les événements météorologiques qui ont frappé le département des Alpes-Maritimes en 2015, 2019 et 2020 ont montré que les inondations

caractéristiques de notre région pouvaient occuper l'ensemble de la plaine alluviale des cours d'eau et toucher les vallons».
Ainsi, il préconise «la réalisation d'une étude hydraulique de caractérisation des aléas inondation dans le cadre de la révision du PLU sur les deux secteurs à enjeux de développement suivants :

- le secteur des Monéghetti, traversé par le vallon de Grima cartographié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et qui implique, selon la disposition D1.3 du PGRI, un principe d'inconstructibilité de l'emprise inondable dans le document d'urbanisme. La commune a lancé une étude hydraulique permettant de définir précisément le périmètre de la zone inconstructible liée à la présence de risque inondation et les dispositions réglementaires s'y rapportant. Les résultats de cette étude figurent en annexe 12 au dossier de PLU et sont traduits dans le zonage et le règlement du PLU.

- le secteur du vallon de la Noix, concerné par l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP), autre connaissance du risque par une approche plus sommaire. La commune a lancé une étude hydraulique permettant de définir précisément le périmètre de la zone inconstructible liée à la présence de risque inondation et d'appliquer les dispositions réglementaires définies pour chaque type d'aléas dans le cahier des recommandations édité par le service risques DDTM et transmis par le Préfet en porté à connaissance de la commune. Les résultats de cette étude et le cahier de recommandations liés aux aléas risque inondations figurent en annexe n°12 au dossier de PLU et sont traduits dans le zonage et le règlement du PLU.

- Pour les vallons de la Roussa et de l'Arme, il n'a pas été lancé d'étude hydraulique particulière. Les terrains couverts par l'AZI sont classés en zone inconstructible et les dispositions réglementaires qui s'y rapportent figurent en annexe du dossier de PLU (cahier des recommandations édité par le service risques DDTM et transmis par le Préfet en porté à connaissance de la commune).

Concernant la gestion du ruissellement sur l'ensemble de la commune, en l'absence d'un zonage pluvial au titre de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) approuvé par la CARF, un certain nombre de dispositions réglementaires en co-construction CARF/Etat/commune de Beausoleil, ont été introduites dans le règlement du PLU visant à limiter le ruissellement sur le territoire de Beausoleil . Elles figurent dans les dispositions générales du règlement, à l'article 17. Pour chaque zone du PLU, le règlement renvoie à l'article 17 des dispositions générales.

Aménagement urbain et patrimoine

- Préserver le patrimoine architectural et paysager de la commune,
- Concilier protection et développement en centre-ville et sur l'hyper-centre en maintenant et protéger les espaces naturels qui forment le grand cadre paysager et ponctuellement mettre en valeur les espaces arborés de Grima destinés à la création d'un parc pour les citadins.
- Maintenir des percées visuelles vers la mer, le long de la Moyenne Corniche.
- Assurer un équilibre dans le développement urbain avec d'un côté un centre-ville, un hyper-centre, des secteurs à enjeux en devenir et des secteurs de renouvellement urbain, très denses, et de l'autre, des quartiers de densité apaisée tels que les secteurs de protection paysagère du Ténao Inférieur, le Carnier et Monéghetti Est ainsi que les quartiers d'habitat individuel situés en amont de la Moyenne Corniche.

Développement

- Faire émerger une offre d'habitat diversifiée et de qualité répondant aux besoins de la population et intégrant la création de logements sociaux, conformément aux objectifs du PLH en vigueur.
- Affirmer la cohésion du territoire communal et développer les spécificités de chaque quartier dans le cadre d'une politique de proximité.
- Améliorer les déplacements et notamment réduire l'utilisation de la voiture en centre-ville, conjointement à la création d'aires de stationnement et d'escaliers mécanisés et cheminements piétons adaptés.

- Poursuivre le soutien à l'activité commerciale et artisanale de proximité dans le centre-ville.
- Améliorer et renforcer l'armature d'accueil touristique existante.
- Renforcer les équipements de sports et loisirs du Devens.
- Améliorer les capacités d'accueil des entreprises et des artisans.
- Rénover, développer et créer des équipements liés à la vie quotidienne : petite enfance, scolaire, sportifs, de loisirs et culturels,...

Environnement

- Mettre le PLU en conformité avec la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II et ses décrets d'application, à savoir :
  - Accentuer la lutte contre l'étalement urbain,
  - Prendre en compte la biodiversité,
  - Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique,
  - Anticiper l'aménagement opérationnel durable.

Mettre également le PLU en conformité avec le SRADDET et la loi Climat et Résilience.

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et le patrimoine vert à forte identité écologique et paysagère.
- Lutter contre les risques naturels, économiser les ressources en eau, développer des expérimentations en matière d'énergies renouvelables sans dégrader l'environnement, améliorer la collecte sélective des déchets.
- Mettre en place les dispositifs de desserte en eau potable et d'assainissement prévus par les schémas directeurs de l'eau, l'assainissement, enfouir les réseaux aériens disgracieux et plus vulnérables.

Les Plans de Protection de l'Atmosphère sont issus de la loi LAURE.

Ils visent à réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement des objectifs de qualité de l'air retenus par le PRQA. Ils fixent ainsi les mesures de protection applicables à la zone considérée. Cette zone correspond à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants ou à des zones où les valeurs limites en niveau de concentration en polluants dans l'atmosphère sont dépassées ou risquent de l'être.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le Code de l'Environnement (articles R.222-13 à R.222-36). Les plans de protection de l'atmosphère rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée.

Le PPA des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral 5 avril 2022 avec un objectif à 2025. Il énumère les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour atteindre les objectifs nationaux. Il rassemble également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, etc., ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.

En ce qui concerne Beausoleil, l'action 41 du PPA fixe comme objectif d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport.

Le secteur de renouvellement urbain du Ténao Supérieur est situé non loin de la Moyenne corniche classée comme infrastructure de catégorie 3, néanmoins, il ne jouxte pas cette infrastructure classée en catégorie 3.
Lors de la mise en oeuvre de cette opération dont le parti d'aménagement sera soumis et travaillé en coordination avec le SDAP (architectes des bâtiments de France), des principes spécifiques d'organisation urbaine, architecturale et paysagère seront développer afin de limiter les nuisances liées à la pollution de l'air.

CHAPITRE 2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

La révision du PLU ne révèle pas un bouleversement de l'occupation du sol de Beausoleil mais vise plutôt à renforcer la cohérence avec les logiques de territoire qui s'appliquent dans l'agglomération au regard des relations étroites avec la Principauté de Monaco et d'autre part, à la prise en compte des nouvelles législations (lois SRU, ALUR, Grenelle II, Climat et Résilience,...).

Le projet de territoire s'appuie donc sur les documents cadres qui fondent les nombreuses orientations sur lesquelles le PADD s'appuie.
La révision du PLU est de ce point de vue envisagée non seulement sous l'angle de la compatibilité avec les documents supra-communaux mais également comme une opportunité pour mettre en application ses orientations.

Ainsi, la révision vise à réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants de la commune. Le PLU propose un projet de développement cohérent avec les besoins estimés et redéfinit certaines limites urbaines situées au contact des espaces verts, garantes d'une gestion équilibrée du territoire.

Le PLU fixe également des règles spatialisées privilégiant le renouvellement urbain, la densité ou encore la protection du patrimoine bâti et naturel.

Enfin, la démarche de la révision du PLU s'accomplit dans la **réponse aux besoins formulés** notamment dans le diagnostic territorial et offre un projet d'aménagement adapté à la commune – développement communal par une offre en logements adéquate par exemple.
Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis à la commune de Beausoleil de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal.

Dans cette perspective, elle souhaite mettre en oeuvre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) décliné au travers de 5 grandes ambitions :
- Confirmer l'identité paysagère et environnementale;
- Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire;
- Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant;
- Garantir une mobilité et un mode de vie durables;
- Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Ces ambitions relèvent de plusieurs registres d'intervention, dont la mise en cohérence doit être un objectif permanent afin de garantir l'efficacité de l'action publique.

La mise en synergie des principaux projets supra et intercommunaux, des objectifs fondamentaux du développement durable ou de protection environnementale permettent la mise en oeuvre d'un projet partagé.

Ainsi, les orientations du PADD de la commune de Beausoleil prend en compte les éléments suivants :
- documents supra-communaux;
- enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental
- hypothèses de croissance retenues ;
- capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Le PADD répond à l'expression des enjeux pré-cités (développement durable, supra-communaux et communaux...).

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	
Les orientations générales en matière de paysage :	Au-delà des contraintes législatives et réglementaires nationales et européennes, la commune de Beausoleil s'inscrit dans une démarche active de protection paysagère et environnementale et propose une réponse aux principes et objectifs poursuivis par le développement et l'aménagement durables des territoires et à la prise en compte de l'environnement naturel porteur de richesse écologique.
PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL □ Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et identitaires de Beausoleil	La commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Au regard du développement durable et des principales orientations des différentes législations, la gestion économe et rationnelle de l'espace est primordiale. Stopper l'étalement urbain est donc un objectif prioritaire à atteindre au travers des documents de planification.
IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS 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	Le patrimoine paysager que forment les espaces naturels de la commune de Beausoleil constitue le grand cadre paysager du littoral de la CARF et participe à l'identité communale. Ces espaces naturels sont répertoriés pour la plupart comme des espaces à protéger au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes : espaces naturels à protéger et espaces paysagers sensibles qui bénéficient d'une protection au titre de la servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits (AC2).
BIEN VIVRE EN VILLE □ Protéger les vues remarquables vers la mer, élément fondateur de la qualité et du cadre de vie □ Assurer la cohérence entre les volumétries autorisées 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	A travers les orientations pour la Bande Côtière, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes précise que les centres doivent être renforcés ainsi que les pôles d'habitat, de commerces, de service,.... L'objectif est de créer des lieux de vie dans lesquels les habitants puissent bénéficier de tous les équipements liés à la vie quotidienne – services de proximité, école, transports collectifs...– et puissent limiter fortement leurs déplacements en voiture. Sur les espaces paysagers sensibles inscrits à la DTA et dans les espaces urbains d'habitat individuel, la commune a fait le choix de limiter la densité des constructions et réduire la consommation des espaces naturels par l'étalement urbain. A travers cette orientation, la commune de Beausoleil choisit donc de répondre aux objectifs de protection édictés par la DTA dans le but notamment de pérenniser le cadre paysager identitaire de son territoire. Pour garder un cadre de vie hautement qualitatif, le projet de PADD définit des objectifs de restructuration et de développement urbains plus conséquents, dans le centre-ville, l'hyper-centre, les secteurs à enjeux de développement et les secteurs de renouvellement urbain (orientation n°2) et maintient une faible densité et une dominante naturelle sur les versants urbanisés qui surplombent la ville. Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels – patrimoine vernaculaire (oratoires, lavoirs...) –, d'éléments architecturaux de la Belle Époque et des quartiers historiques tels que la Gaïté, le Carnier, le Ténao inférieur –, ils contribuent à l'attractivité touristique à l'identité et à la renommée de Beausoleil.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	
	La commune a également choisi de pérenniser son paysage et son patrimoine identitaire, par la réalisation d'un inventaire, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Compte tenu sa situation en balcon sur la mer, le territoire de Beausoleil offre de nombreuses perspectives vers le littoral qu'il faut absolument convient de préserver et mettre en valeur, notamment depuis la Moyenne Corniche et les boulevards structurants comme celui de Guynemer. Ainsi, le développement urbain sous forme de renouvellement doit s'effectuer dans le respect des vues. La poursuite du développement de la trame bâtie devra offrir des percées visuelles et limiter la hauteur des constructions.
REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE □ Plusieurs entrées de ville de Beausoleil permettent d'avoir un accès direct aux paysages identitaires de la commune.	Le tissu urbain de Beausoleil s'articule autour de la Moyenne Corniche, axe fort de la structuration urbaine de Beausoleil : en aval les quartiers très denses de la ville et en amont, les quartiers résidentiels à forte dominante naturelle, au contact des espaces naturels du grand paysage. Trois entrées de ville principales marquent le territoire : • L'entrée Est du Ténao, pour laquelle il est envisagé des opérations de renouvellement urbain, à vocation de logements, accompagnées d'un traitement paysager et architectural de qualité qui conserve à la fois les perspectives vers le littoral, la trame verte et répond aux objectifs de densification urbaine. • L'entrée Ouest, une entrée verte pour la commune, l'objectif est de sanctuariser la fonction de parc naturel de loisirs de Grima. Ce parc sera prolongé vers l'ouest, par des espaces agricoles. • L'entrée Nord par le parc sportif et de loisirs du Devens dont le réaménagement et la requalification participeront à l'expression d'un signal fort de l'entrée de ville de Beausoleil depuis la nouvelle sortie d'autoroute.
Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et préservation ainsi que la remise en bon état des continuités écologiques	
PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE □ Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune □ Préserver la diversité des biotopes en fond de vallon boisé en limitant leur constructibilité	Les grands espaces remarquables et les boisements significatifs et inscrits dans la DTA sont inscrits en zones naturelles et agricoles et/ou protégés par des éléments de paysage ou des espaces boisés classés. L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont mis en lumière la nécessité de préserver la « trame verte et bleue » de Beausoleil. Celle-ci apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, cours d'eau, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou éléments plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine (haies, bosquets,...). La protection du grand cadre paysager en lien avec le développement urbain respectueux de la trame verte participe à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux : le réseau biologique ainsi constitué, la mobilité des espèces sur le territoire est facilité et les écosystèmes sont renforcés.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	
□ Préserver la diversité des biotopes en fond de vallons boisés en limitant leur constructibilité	L'axe vert et bleu des vallons est, dans la mesure du possible, conservé au titre de la protection du biotope. L'objectif est de limiter leur atteinte par le développement urbain.
□ Réhabiliter ou créer des espaces agricoles	La commune a souhaité impulser une nouvelle dynamique agricole sur les terrains potentiellement exploitables. La remise en culture de ces espaces participera au maintien de la biodiversité sur le territoire de Beausoleil. L'activité agricole peut être source de nombreux bénéfices pour le territoire : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, développement du tourisme. Par ailleurs, l'agriculture participe, au même titre que les espaces naturels et boisés, à la préservation de la biodiversité, l'entretien des paysages et la lutte contre les risques. Ainsi, le règlement du PLU autorise les activités agricoles aussi bien en zone agricole qu'en zone naturelle.
□ Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement	La réduction de l'imperméabilisation des sols s'accompagne de mesures en faveur de la protection des vallons et des écoulements naturels et la réalisation de divers dispositifs permettant de gérer le ruissellement des eaux pluviales.
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, et préserver et réhabiliter la trame noire	Cette protection se traduit par la protection des espaces naturels, la préservation et la valorisation des espaces verts et jardins situés en ville ainsi que la remise en culture des terres potentiellement exploitables. Dans les espaces naturels, de nombreuses espèces faunistiques et floristiques ont été repérées – inventaires des ZNIEFF des Adrets, de Fontbonne et Mont Gros, de la Tête de Chien, le site Natura 2000 de la Corniche de la Riviera située sur le Mont des Mules, les espaces naturels situés sous le parc du Devens dont quelques lambeaux de ces milieux remarquables sont très bien conservés. Compte-tenu de la rareté de ces dernières et des exigences législatives et réglementaires (SRCE, SRADDET, ...), il convient de les protéger et de leur offrir un milieu adapté. De même, afin de préserver la richesse biologique des espaces de nature, la commune s'est engagée dans une politique visant à limiter la diffusion de la lumière dans le ciel, par un plan d'éclairage adapté.
□ Préserver les réservoirs de biodiversité par l'identification de corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale	Pour garantir la pérennité de cette biodiversité, il est apparu indispensable à la commune de créer des liens entre les grandes entités naturelles, aussi bien à l'échelle communale qu'intercommunale. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont créés.
□ Préserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité	La commune inscrit donc, dans le projet communal, son ambition d'identifier et de protéger les espaces qui forment les liens depuis les grands espaces naturels : coulées vertes et bleues des vallons, ensembles végétaux des parcs et jardins, terres potentiellement exploitables, ...

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	
□ Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue	Élément essentiel de toute politique d'aménagement du territoire, la préservation de la ressource en eau est un choix important pour la commune de Beausoleil, qu'elle a choisi de traduire dans le PADD. La trame bleue communale est constituée par l'ensemble des cours d'eau et vallons traversant le territoire communal. Elle s'inscrit dans l'environnement naturel et paysager de la commune et participe pleinement au fonctionnement du réseau biologique et écologique du territoire. La gestion de l'eau doit intégrer les problématiques des risques inondations, notamment. Elle doit également tenir compte de la capacité et de la performance des réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés ainsi que des orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) énoncés précédemment. A travers cette orientation, la commune exprime sa volonté de tenir compte, dans l'aménagement de son territoire, du niveau d'équipement en réseaux d'eau potable, d'assainissement existants ou projetés et de gestion des eaux pluviales. La préservation de l'ensemble des zones naturelles et boisées et de l'axe des vallons assure également la sauvegarde de cette ressource.
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 et agir localement de façon adaptée	La condition première et fondamentale à tout projet d'aménagement territorial doit être la maîtrise des risques naturels prévisibles. La commune n'est couverte que par un PPR mouvements de terrain. Ne disposant pas de Plan de Préventions des Risques Naturels (PPRn), les zones du PLU ont été délimitées en prenant en compte la topographie des terrains et la connaissance des risques. En l'absence d'étude d'aléas sur le risque inondation, la commune a réalisé, au titre de l'Atlas des Zones Inondables, des études hydrauliques sur les deux vallons - Grima, La Noix - afin de définir les zones inondables qui deviendront inconstructibles. Cf. annexe n°12 du dossier de PLU. En plus des dispositions des études d'aléas contenues dans les PPR et des études hydrauliques complémentaires, il est proposé de recourir à un certain nombre de dispositions en matière de gestion des qui seront traduites dans le règlement d'urbanisme et le plan de zonage. Un certain nombre de dispositions réglementaires en co-construction CARF/Etat/commune de Beausoleil, ont été introduites dans le règlement du PLU visant à limiter le ruissellement sur le territoire de Beausoleil . Elles figurent dans les dispositions générales du règlement, à l'article 17. Pour chaque zone du PLU, le règlement renvoie à l'article 17 des dispositions générales

Orientation n°1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

Traduction réglementaire

- □ Dispositions réglementaires générales à l'article 17 visant à limiter le ruissellement sur le territoire de Beausoleil.

- □ Dispositions réglementaires adaptées en fonction de la qualité paysagère et du niveau d'équipements des secteurs urbains, et notamment les coefficients de végétalisation et les coefficients d'emprise au sol :
  - faible emprise au sol et coefficient de végétalisation élevé dans les secteurs de forte sensibilité paysagère, au dessus de la Moyenne corniche (zones UD).
  - Renouvellement urbain dans les quartiers de centralité, à proximité des équipements (zones UA, UB, UC et zones à vocations spécifiques).

- □ Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame verte/ Trame Bleue.

- □ Prescriptions architecturales particulières dans les quartiers sensibles du point de vue patrimonial pour répondre à la servitude des monuments historiques et des sites inscrits.

- □ Inscription d'une servitude de vue à partir de la Moyenne Corniche, en direction de la mer, à l'exception du secteur du Haut Ténao inscrit en zone UBa1 en raison de sa vocation à accueillir du logement social pour répondre aux objectifs de mixité sociale et au droit de la zone UEa1 pour un EHPAD situé majoritairement sur le territoire de Monaco dont les constructions existantes dépassent largement les dispositions de la servitude de vue.
  Inscription également d'une servitude de vue sur l'avenue Villaine pour la zone UBb.

- □ Repérage des éléments patrimoniaux remarquables et identitaires (L.151-19 du Code de l'Urbanisme).

- □ Inscription de zones agricoles et naturelles sur les secteurs à protéger et valoriser d'un point de vue de la biodiversité et du point de vue paysager.

- □ Définition de la Trame Verte et Bleue au sein de l'enveloppe urbaine, notamment par l'inscription d'éléments de paysage (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) et d'espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme) .

- □ Préservation de la Trame Verte le long des axes bleus par l'inscription d'espaces boisés classés/ éléments de paysage ou de zones naturelles et agricoles.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ	
□ Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche	La commune a fait le choix de distinguer deux modes de développement suivant les caractéristiques géographiques du territoire. - En amont de la Moyenne Corniche, le territoire se caractérise par des espaces à dominante végétale supportant un habitat individuel diffus dont le niveau d'équipement n'est pas adapté à une densification urbaine. - C'est en aval de la Moyenne Corniche que la ville de Beausoleil s'est progressivement constituée et structurée, accueillant aujourd'hui le centre de vie avec ses équipements structurants, ses commerces de proximité, ..., ses logements pour accueillir la population résidente. Aujourd'hui, l'objectif de la commune consiste à poursuivre la structuration de la ville en veillant à répondre aux besoins de la population résidente à l'année, d'une part, et proposer l'évolution d'une ville à taille humaine, d'autre part. Le projet communal définit deux grands axes de développement : - La préservation du caractère patrimonial et paysager, - Le renouvellement urbain sur les secteurs à enjeux, support de la croissance attendue
1. Les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager supporteront un développement modéré	Ils concernent les trois secteurs : - le centre-ville historique remarquable par son patrimoine architectural «Belle Époque», - l'hyper-centre sensible du point de vue architectural et paysager avec ses maisons de ville et leur jardins, desservies par des ruelles et escaliers typiques de Beausoleil, son palace Belle Époque dont la mutation pourra s'engager dans le seul respect de leurs caractéristiques, - Le Ténao Inférieur dont la trame bâtie et la morphologie sont conservées dans leur emprise et leur gabarit. Ces trois entités urbaines marquent l'histoire urbaine et architecturale de Beausoleil que la municipalité souhaite impérativement préserver et mettre en valeur.
2. Les secteurs à enjeux de développement	Ils représentent les «possibles» du renouvellement urbain qui complétera la trame urbaine de la ville de demain. Dans l'esprit du maintien d'une ville à taille humaine où il fait bon vivre, chacun de ces secteurs offrent le support de la croissance attendue pour les 15 prochaines années. - Le secteur des Monéghetti est un projet à long terme qui, dans la première phase de sa programmation, apporte des réponses à la problématique des déplacements entre Monaco et les divers bassins de vie de la bande côtière (Nice, Menton, l'Italie,...), cette problématique qui contribuent largement à dévaloriser la qualité de vie du quartier. L'objectif est d'alléger la circulation automobile par l'aménagement d'une liaison piétonne souterraine, accompagnée d'un parking également souterrain. Dans un deuxième temps, par une procédure d'urbanisme adaptée, et une fois les équipements réalisés, il pourra être envisagé l'accueil de constructions liés aux besoins de la population (commerces de proximité, équipements publics, logements, ...).

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
	- La Crémaillère : secteur positionné au sein de la ville comme point d'articulation entre le coeur de Beausoleil, le secteur patrimonial de la Gaïté et la Principauté de Monaco, la commune souhaite promouvoir un développement qui joue la carte des services, commerces et équipements de proximité et d'un cadre qui conjugue qualité de vie et convivialité. La ville de Beausoleil peut également tirer partie du positionnement de la Crémaillère en capitalisant sur son identité pour développer son offre d'hébergement hôtelier, complémentaire à celle de Monaco. A terme, le projet envisagé sur le site de la Crémaillère conjuguera neutralité carbone, gestion durable de l'eau et des ressources, développement et consolidation de l'identité culturelle et patrimoniale de la ville, accès facilité au logement pour tous, emploi de main d'oeuvre locale,... Le PLU apportera les réponses réglementaires permettant de définir les objectifs capacitaires et organisationnels et in fine les gabarits. - Le vallon de la Noix s'inscrit dans le prolongement du Centre-ville et offre un potentiel de développement axé principalement sur des équipements d'intérêt public. Il contribue à créer une liaison qui facilitent les échanges entre Beausoleil et Monaco, provenant des circulations de l'Est du département des Alpes-Maritimes et de l'Italie et réduit les nuisances liées à la circulation automobile. Il prend en compte les besoins pour l'accueil des personnes âgées, les besoins divers en équipements publics (parkings, espaces verts, ...) et ceux pour accueillir la population nouvelle à l'horizon 2035. - Comme exprimé plus haut, le vallon de la Noix a fait l'objet d'une étude hydraulique dont les dispositions seront reprises dans les dispositions réglementaires du PLU. - Le Ténao Supérieur : participe à la mise en valeur de l'entrée Est de la ville. Il est attendu des opérations de renouvellement urbain pour répondre notamment aux besoins de production de logements SRU.
3. Les secteurs de renouvellement urbain hors des secteurs à enjeux	- Il est prévu d'assurer le développement de Beausoleil, en complémentarité des secteurs à enjeux, par diverses opérations de renouvellement urbain au sein de quelques secteurs qui répondent aux objectifs de revalorisation urbaine (bâtiments vétustes, anciens ateliers, ...) et produisent du logement pour actifs. Ils sont situés à l'Ouest et concernent les îlots «Impasse des Garages», «Jean Bouin», et la «Campanette». Ils offriront, à terme, du logement dont du social, des commerces, services, ... liés à la vie quotidienne.
4. Les secteurs qui relèvent de l'encadrement du développement urbain en amont de la Moyenne Corniche.	- L'objectif est de conserver le cadre paysager de ces secteurs et maintenir les formes urbaines qui existent à l'heure actuelle, sous forme d'un tissu d'habitat pavillonnaire diffus à dominante végétale. Par ailleurs, les équipements d'infrastructure ne sont pas suffisants pour admettre dans ces quartiers, une augmentation de la densité urbaine et de l'étalement urbain.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
FAVORISER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT, RELEVANT UN TRIPLE DÉFI	La commune de Beausoleil est directement confrontée à la problématique du logement des actifs travaillant sur la Principauté de Monaco. Les emplois qui y sont attendus sont de nature à fortement impacter l'organisation urbaine des communes limitrophes. A travers son projet de développement, la commune souhaite répondre aux besoins en logements par une offre diversifiée. Notamment, mettre en oeuvre une politique du logement qui réponde aux besoins de parcours résidentiel des jeunes actifs du bassin d'emplois que forment la Principauté de Monaco et les communes voisines de Beausoleil, créer des lieux d'habitat pour les personnes âgées, mais également encourager la réhabilitation du patrimoine dégradé et vacant en complémentarité de la construction de nouveaux bâtiments. Enfin, la commune entend respecter les objectifs du PLH 2020-2025 et produire les logements nécessaires. A ce titre, le PLU proposera divers outils permettant de répondre aux besoins de mixité sociale.
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE RÉSEAUX D'ÉNERGIE	Dans son projet politique, la municipalité de Beausoleil entend prendre en considération les dispositions en faveur de la maîtrise de la dépense énergétique dans les bâtiments publics, intégrer la Haute Qualité Environnementale dans tout nouveau projet de construction, donner les moyens de recourir aux énergies renouvelables.

Orientation n°2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

Traduction réglementaire

Garantir un développement urbain maîtrisé

Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères existantes :
- des zones denses sous la Moyenne Corniche (UA, UB et UC),
- des zones de faible densité dans les secteurs d'habitat résidentiel en amont de la Corniche (zone UD).

Délimitation des espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager. Ils supportent un développement modéré. Un zone UP de protection paysagère limite la constructibilité aux seules extensions mesurées du bâti existant.

Délimitation des secteurs à enjeux de développement :
- Les Monéghetti : inscription de dispositions réglementaires qui permettent de répondre à la problématique des déplacements. Des emplacements réservés sont proposés pour la création de parkings en sous-terrain.

- La Crémaillère : inscription d'un secteur à plan de masse répondant à des objectifs organisationnels, gabaritaires et capacitaires. Il est envisagé une large mixité fonctionnelle permettant l'intégration de ce site dans le fonctionnement urbain et fonctionnel du centre-ville. Un emplacement réservé couvre une partie du site pour l'aménagement d'un espace public. La mixité sociale s'inscrit dans le projet à travers un périmètre de mixité social.

- Le vallon de la Noix : secteur à enjeux qui répondra, à terme, à la problématique des déplacements et mobilités et aux besoins d'équipements structurants. Des emplacements réservés couvrent une partie des terrains. La mixité sociale se traduit par l'inscription d'emplacement réservé et d'un périmètre de mixité sociale. A l'heure actuelle, le vallon de la Noix fait l'objet d'une réflexion sur la sensibilité paysagère et l'amélioration de la connaissance du risque inondation. Le PLU, dans ses traductions réglementaires, propose un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global.

- Le Ténao Supérieur : secteur dont le renouvellement urbain permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale, à travers un emplacement réservé pour mixité sociale.

Délimitation des secteurs à enjeux de renouvellement :
- Le PLU inscrit plusieurs sites pour lesquels les dispositions réglementaires s'accordent aux projets envisagés.

Encadrement du développement urbain en amont de la Moyenne Corniche :
- L'ensemble des quartiers d'habitat sera inscrit dans une zone UD de faible densité, correspondant à l'enveloppe urbaine existante. Des éléments de paysage et des espaces boisés classés ainsi que la définition de coefficient de végétalisation participent au maintien de la trame paysagère.

<u>Pour toutes les zones :</u>
Définition de coefficients d'emprise au sol et de hauteurs maximales adaptées à chaque zone urbaine pour permettre une intensification du tissu urbain tout en préservant le paysage communal,
Des prescriptions architecturales particulières sont définies pour la prise en compte du patrimoine et des formes d'urbanisation historiques.

Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi

Au regard des règles établies par le PLU de Beausoleil, les capacités d'accueil du document d'urbanisme s'élèvent à l'horizon 2035 à environ 2,49 hectares d'espaces urbanisables en densification, 8,63 en renouvellement urbain (ERMS + coup parti) et 1,55 hectares en ENAF.
Le potentiel de surface urbanisable permet de créer **1622** logements comprenant les LLS au titre du périmètre de mixité social (66 logements) et les 597 logements au titre des ERMS.
Les phénomènes de rétention foncière privée - *patrimoine à léguer, stratégie économique*, *portefeuille d'investissement* ... - freine la mobilisation des terrains non bâtis. Sur la commune de Beausoleil, la rétention foncière semble de l'ordre de 1/3, soit un logement construit pour trois terrains constructibles.

Orientation n°2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

Ainsi, sur la base d'une croissance démographique annuelle fixée à environ 0,5 %, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2035, ont été établis à environ 1588 unités. Le PLU, à travers ses dispositions réglementaires propose un potentiel de 1622 logements, légèrement supérieur.

Cette capacité apparaît cohérente avec les objectifs de production de logements et le rythme de croissance démographique retenu par la commune dans son PLU. Elle répond également à la nécessité de produire une part de logements sociaux, conforme aux exigences de mixité sociale développées dans le PLH de la CARF (2020-2025).
Les capacités d'accueil étant essentiellement localisées dans les zones urbaines constituées, le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU visent donc à lutter contre l'étalement urbain et répondent aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Beausoleil.

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

Les objectifs de mixité sociale se traduisent par des outils réglementaires adaptés :
- 16 emplacements réservés pour mixité sociale sont répartis sur l'ensemble de la ville, en aval de la Moyenne Corniche. Le minimum de surface de plancher attribué à du logement loi SRU varie entre 30% et 60% et se conforme à la clé de répartition définie par le PLH pour les PLUS, PLAI, PLS et la loi ELAN : BRS et PSLA.
- 1 périmètre de majoration au Ténao permettant d'augmenter la production de logements sociaux sur l'ERMS n°1.
- Un périmètre de mixité sociale s'applique aux zones UA, UB, UC, UG et UM, il précise l'obligation de réaliser un minimum de 30% de logements sociaux pour toute opération neuve destinée à du logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1 200 m².

Le PLU intégrera l'obligation de prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°3 : PRIORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT	
□ **Les activités de proximité : commerces, services et artisanat**	La commune souhaite demeurer une commune attractive et non pas une commune «dortoir» pour les actifs de l'agglomération littorale et de la Principauté de Monaco. En ce sens, elle privilégie le maintien des commerces, de l'artisanat et des services de proximité en centre-ville et dans les quartiers d'extension du centre-ville. Le PLU mettra en oeuvre des dispositions particulières permettant la mise en oeuvre de cet objectif.
□ **Le tourisme**	Beausoleil bénéficie d'une richesse patrimoniale qu'elle souhaite valoriser et préserver à travers de nombreux éléments de l'architecture «Belle Époque» et de ses liens historiques avec la Principauté de Monaco. Aujourd'hui, en complémentarité des quartiers et monuments patrimoniaux, elle entend renforcer son attractivité touristique par diverses actions : - Augmentation de l'offre d'accueil touristique et plus particulièrement de l'hébergement hôtelier, - Diversification de la programmation culturelle, - Renforcement des sites pour la pratique des activités de sports et de loisirs : Parc Naturel Municipal de Grima, site sportif du Devens.
□ **Les équipements**	A travers son projet d'aménagement, la commune développe des actions en faveur du confortement des équipements liés à la vie quotidienne : • Petite enfance pour répondre aux besoins des futurs jeunes actifs installés sur la commune, • Structure d'accueil des personnes âgées pour assurer leur maintien sur la commune, • Complétude des équipements liés au sports et loisirs (Grima, Devens), Ces divers équipements de superstructure seront construits dans le respect des économies d'énergie et d'amélioration de leur performance énergétique. En dehors de ces équipements structurants, et en lien avec les actions en faveur d'un plus faible impact de l'aménagement urbain sur l'environnement, la commune s'est inscrite dans les objectifs d'amélioration des réseaux de desserte en eau potable, assainissement et pluvial dont la compétence a été transférée à la CARF. La commune participe aux réflexions et engagements menés par la CARF, notamment en ce qui concerne l'alimentation en eau potable face aux changements climatiques. Elle ambitionne également la mise à niveau des réseau de communication numérique et téléphonique en lien avec le Département des Alpes-Maritimes.
□ **Les activités agricoles**	La commune souhaite permettre la réinstallation des agricultures sur son territoire. Le PLU cible plusieurs secteurs avec un potentiel avéré : • Secteur Grima inférieur pour la remise en culture d'anciennes terres agricoles, • En aval de la Grande Corniche, remise en culture d'une exploitation d'élevage.

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

Traduction réglementaire

- Dispositions réglementaires spécifiques afin d''assurer la pérennité du commerce, de l'artisanat et des services de proximité.
- Dispositions réglementaires spécifiques et zonage pour renforcer l'attractivité touristique.
- Mise en place d'emplacements réservés et de zones spécifiques pour l'accueil d'équipements et d'éléments structurants de la commune sur les zones urbaines du centre-ville, de l'hyper-centre et création de zones dédiées (UE).
- Maintien en zone naturelle des grands espaces de la commune, servant de supports aux activités de sports et loisirs.
- Zonage spécifique pour inciter à la reprise des activités agricoles (zone A).
- Règles spécifiques pour mettre à niveau les réseaux de communication numérique et téléphonique.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES	
□ **Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile**	A travers son projet d'aménagement et de développement durable, la commune s'inscrit dans diverses actions en faveur d'une réduction de l'usage de la voiture individuelle. A cet effet, des mesures incitatives seront inscrites dans le PLU : • Réaliser des parkings pour assurer le report modal vers les mobilités douces et les transports en commun, • Aménager les voies de manière à entraîner la forte diminution de l'usage de la voiture, • Poursuivre la piétonisation par les divers aménagements en cours (escalators, voies vélos et trottinettes, ...). Ces divers aménagements concernent les secteurs à enjeux de développement cités et développés dans l'orientation n°2. La commune s'inscrit aussi dans les projets à l'échelle intercommunale permettant de réduit les flux de transit entre l'autoroute et le littoral.
□ **Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons inter quartiers**	Elle propose des actions permettant de renforcer les liaisons inter quartiers sur son propre territoire, afin de «rapprocher» les habitants de leur lieu de travail, de loisirs et de vie quotidienne (commerces, services, ...).
□ **Œuvrer pour une optimisation des transports en commun**	La commune travaille en collaboration avec la CARF, compétente en matière de transport, pour améliorer la desserte en transports en commun.
□ **Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements**	Dans le même temps elle propose une augmentation des parkings pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le trafic automobile et le stationnement en centre-ville.

ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES	
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE □ Aménagement de voirie pour faciliter les modes actifs. □ Emplacements réservés pour la réalisation de voies de délestage du transit en centre-ville, d'aires de stationnements et d'aménagements de voirie pour renforcer les liaisons inter-quartiers. □ Règles spécifiques sur le stationnement y compris pour les deux-roues, l'alimentation des véhicules électriques.	

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°5 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
□ **Assurer un développement urbain équilibré, harmonieux et respectueux du Grand Paysage** □ **Remise en perspective des besoins communaux** □ **Assurer un développement harmonieux entre renouvellement urbain et consommation foncière**	Le territoire de Beausoleil est amené à se développer aussi bien en termes économique que démographique. Ce développement s'effectuera de manière maîtrisée, au regard des réalités locales. S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques et des capacités d'accueil, exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée établie à 0,5% par an, cohérente avec ses potentialités foncières. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de : • Maîtriser le dynamisme de la commune 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 et en même temps, inciter à la rénovation et réhabilitation urbaine, utiliser le potentiel des espaces vierges au sein des secteurs urbains. • Préserver les espaces naturels et créer des espaces agricoles pour maintenir le paysage identitaire et la biodiversité. La répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles est en cohérence avec le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales du territoire. Afin d'accompagner la lutte contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles et de recentrer l'urbanisation sous le niveau de la Moyenne Corniche en permettant les opérations de renouvellement urbain. **<u>Les capacités d'accueil du PLU pour la réalisation de logements et équipements :</u>** Au regard des règles établies par le PLU de Beausoleil, les capacités d'accueil du document d'urbanisme s'élèvent à l'horizon 2035, à environ 2,49 hectares d'espaces urbanisables en densification, 8,63 en renouvellement urbain (ERMS + coup parti) et 1,55 hectares en ENAF. Le potentiel de surface urbanisable comprenant les espaces de densification, les ENAF, le renouvellement urbain permet de créer 1622 logements (avec rétention foncière) comprenant les LLS (66 logements) au titre du périmètre de mixité social et 597 logements au titre des ERMS. Le phénomène de rétention foncière privée - patrimoine à léguer, stratégie économique, portefeuille d'investissement ... - freine la mobilisation des terrains non bâtis. Sur la commune de Beausoleil, la rétention foncière semble de l'ordre de 1/3, soit un logement construit pour trois terrains constructibles.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°5 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
□ **Assurer un développement urbain équilibré, harmonieux et respectueux du Grand Paysage** □ **Remise en perspective des besoins communaux** □ **Assurer un développement harmonieux entre renouvellement urbain et consommation foncière**	Le PLU, à travers ses dispositions réglementaires propose un potentiel de 1622 logements. Cette capacité répond à la nécessité de produire une part de logements sociaux, conforme aux exigences de mixité sociale développées dans le PLH de la CARF (2020-2025). **La consommation foncière ENAF :** Pour rappel, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 est de 3,57 hectares, soit 0,36 ha/an. Pour tenir compte des objectifs de la loi Climat et Résilience et tendre vers le Zéro Artificialisation Net, à partir de la consommation d'ENAF pour la période de référence 2011-2021, qui est de l'ordre de 3,57 ha. Pour répondre aux objectifs ZAN, à l'horizon 2031 la consommation d'ENAF doit être d'environ 1,8 ha (50% de 3,6 ha sur 10 ans). Prolongée à l'horizon du PLU, soit 2035, elle doit être de 0,72 (50% de 1,44 ha sur 4 ans). Pour la période 2021-2031, au titre de la loi climat et résilience, le PLU propose une réduction de plus de 50% par rapport à la période de référence 2011-2021 : - **soit 1,1 ha ENAF.** Concernant la période 2031-2035, au regard du projet de révision du PLU, la consommation d'espace représente - soit **0,44 ha ENAF.** ***Les règles du PLU permettent de réduire de près de la moitié la consommation de l'espace à l'horizon 2031 conformément à la loi Climat et Résilience et poursuive les objectifs de densification et de renouvellement urbain de Beausoleil.***

ORIENTATION N°5 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
Délimitation des zones urbaines U, agricoles A et naturelles N en cohérence avec la configuration actuelle du territoire, le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales. □ Dispositions réglementaires adaptées : . à la demande et aux besoins communaux et intercommunaux en matière d'accueil de la population ; . à la proximité des équipements et services ; . à la proximité des réseaux de transports en commun et de la desserte viaire; . à la richesse écologique et à la prise en compte des corridors écologiques ; . aux contraintes environnementales – risques naturels notamment. □ Projet de territoire cohérent avec une réduction de la consommation foncière et avec les besoins identifiés de logements supplémentaires et d'équipements à l'horizon 2035 : - consommation d'espace ENAF pour 1,55 hectares □ Dispositions réglementaires favorisant de nouvelles formes urbaines et une densification. □ Dispositions réglementaires, et notamment les règles d'emprise au sol et de hauteur, permettant de répondre à des objectifs de typologies bâties. Le détail de cette analyse est exposé dans le chapitre « Superficie des zones et capacités d'accueil ».	

CHAPITRE 3

MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* [...] »

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur la commune de Beausoleil, le PLU définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire.

L'engagement de Beausoleil en faveur de l'environnement se fonde sur une connaissance du patrimoine naturel et des enjeux qui lui sont liés. L'objectif est de prévoir le développement de la commune en tenant compte de ses richesses environnementales.

Parmi les outils développés dans le cadre de la révision du PLU et pour souligner l'enjeu essentiel de préservation de la nature sous toutes ses formes, une orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame Verte/Trame Bleue/ Trame noire complète les dispositions réglementaires définies dans le zonage et le règlement.
Elle rappelle les objectifs découlant des enjeux qui lui sont liés (biodiversité, écosystémes, bien-être et qualité du cadre de vie,...).
Elle précise les orientations privilégiées en termes de préservation des continuités écologiques ainsi que les modalités d'aménagement, de gestion des espaces considérés.

L'OAP s'attache en particulier à compléter la trame verte/trame bleue/trame noire là où elle présente des absences ou des discontinuités, de manière à constituer une armature verte et bleue fonctionnelle en termes de biodiversité et en cohérence avec l'occupation humaine.

Définie en complémentarité des espaces bâtis, la prise en compte de la trame verte et bleue «TVBN» s'impose à tout nouveau projet de construction et assure notamment :

- la préservation du socle actuel en préservant les réservoirs de biodiversité existants, en identifiant les corridors écologiques ajustables ou non ;
- le développement des continuités écologiques :
  . en limitant l'imperméabilisation,
  . en incitant tout projet à prendre en compte la biodiversité dès sa conception,
  . en réfléchissant à la biodiversité par strate/sous trame,
  . en facilitant la circulation de la microfaune,
  . en restaurant des continuités.

A ces divers titres, l'OAP contient des dispositions relatives à la TVBN qui explicitent notamment des dispositions assez précises sur les aménagements des espaces verts en milieu urbain, dans un contexte où ce type d'aménagement impacte fortement la qualité de la TVBN.

L'OAP propose une traduction de ses orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droits des sols, au moyen de diverses dispositions, notamment par un repérage cartographique et des dispositions réglementaires. Elle identifie les espaces faisant l'objet d'une préservation et ou de mesures de restauration et leur attribue des dispositions spécifiques :

- Les éléments de paysage qui font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU et de dispositions réglementaires visant leur mise en valeur et leur préservation.
- les espaces boisés classés (EBC). Le PLU conserve les seuls EBC jouant un rôle dans la préservation des continuités écologiques, des paysages et ceux assurant la délimitation des fronts d'urbanisation.
- les secteurs agricoles formés de milieux ouverts riches en termes de biodiversité complètent la trame verte.

CHAPITRE 4

MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ZONES ET DES RÈGLES

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1.1 - Règlement

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plan de zonage) et un document littéral, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beausoleil.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :
  . les zones urbaines « U »
  . les zones à urbaniser « AU »
  . les zones agricoles « A »
  . les zones naturelles « N ».

  Chaque zone peut être subdivisée en secteurs.

- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés …).

- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps des règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 9 articles :
  - **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites,
  - **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières,
  - **Article 3** - Mixité fonctionnelle et sociale,
  - **Article 4** - Volumétrie et implantation des constructions,
  - **Article 5** - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - **Article 6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
  - **Article 7** - Stationnement,
  - **Article 8** - Desserte par les voies publiques ou privées,
  - **Article 9** - Desserte par les réseaux.

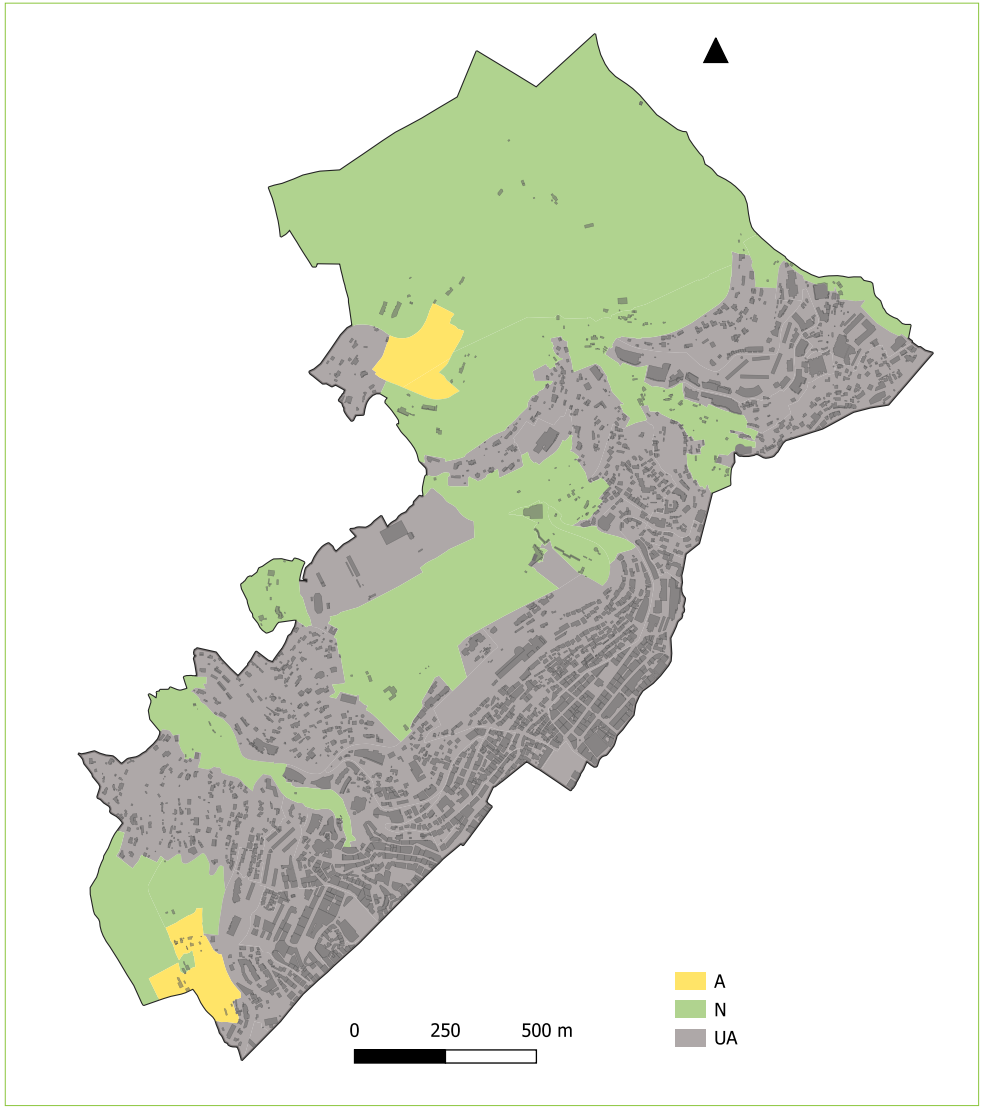
1.2 - Zonage

Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits des voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...
Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.
Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, regroupées en trois types de zones :

- les zones urbaines - U
- les zones à urbaniser - AU
- les zones agricoles - A
- les zones naturelles - N.

Le PLU de Beausoleil ne contient pas de zone à urbaniser.



La répartition et la localisation des zones constructibles, agricoles et naturelles

2.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques - densité, hauteur, type de constructions admises...- permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de populations nouvelles, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles déjà existants...

Il s'agit aussi de diversifier les fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, répondant aux besoins des populations nouvellement arrivées et inscrite dans le cadre paysager communal.

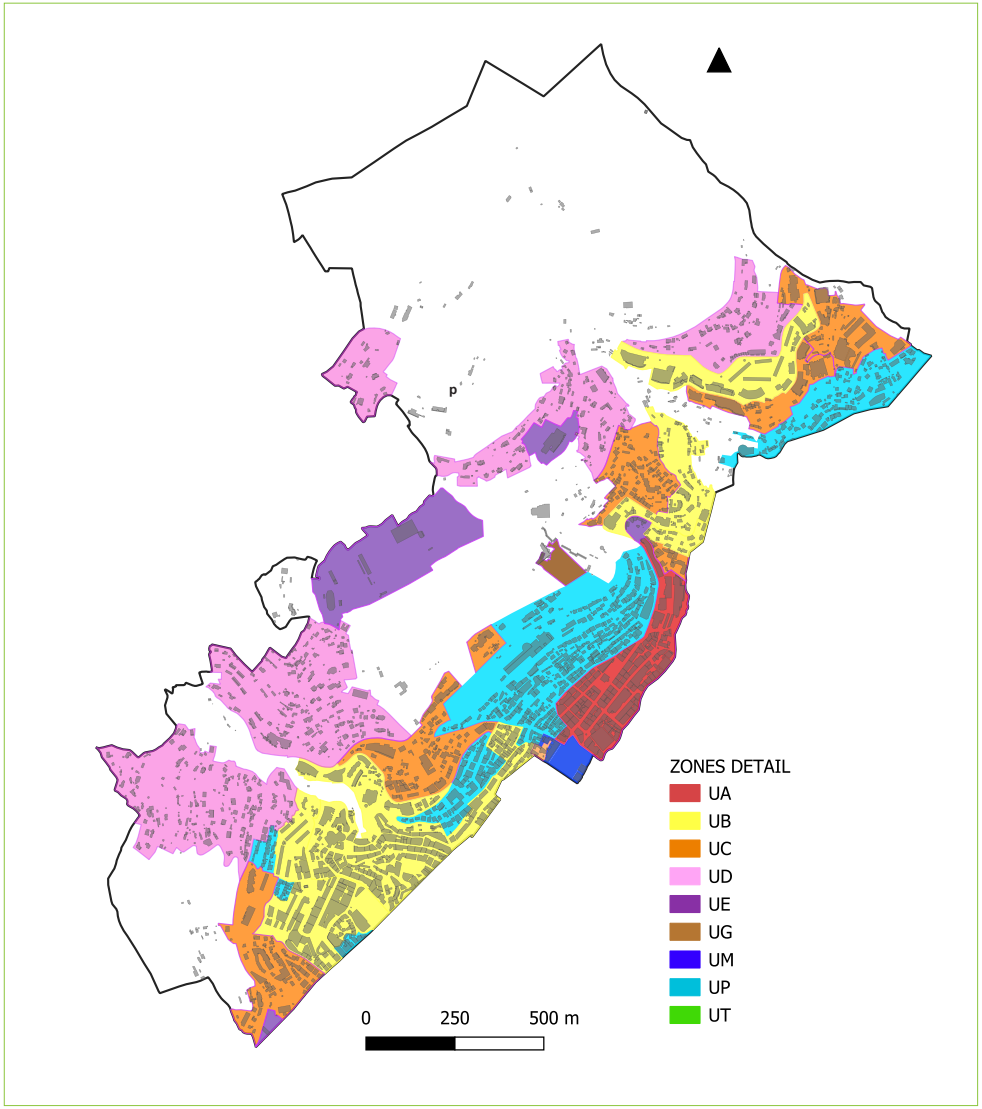
Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Beausoleil:

- La zone UA, urbanisation du centre historique dense.

- La zone UB, hypercentre, délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain de mixité fonctionnelle, en continuité du centre historique et des quartiers urbains denses, comprenant plusieurs secteurs :
  . UBa : quartiers anciens en continuité du centre historique, à savoir quartiers de l'hypercentre, Moneghetti, Jean Bouin et les sous-secteurs UBa1 Guynemer et Ténao Supérieur,
  . UBb : Moneghetti, Impasse des Garages, Bellevue et son sous-secteur UBb1 Les Serres.
- La zone UC, correspondant aux quartiers du hypercentre de moyenne densité : ouest des Moneghetti, Ténao supérieur, Bordina et Serres et un sous secteur UCa au Ténao Supérieur.

- La zone UD, correspondant aux quartiers d'habitat individuel de faible densité.

- La zone UE et ses différents secteurs correspondant à des vocations particulières:



La répartition des zones urbaines (U) du PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

. UEa : maison de retraite et UEa1 EHPAD Monéghetti
. UEb : parking et parc paysager - secteur Guynemer
. UEs : sports et loisirs au Devens.

- La zone UG : foyer de jeunes travailleurs, logements sociaux,crèche municipale, et logements en accession.

- La zone UM de la Crémaillère : tissu urbain dense destiné à de la mixité fonctionnelle. Il correspond à un plan masse - secteurs UMa et UMb.

- La zone UP de protection patrimoniale.

- La zone UT pour l'hôtellerie.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UA

Elle correspond au centre historique et patrimonial de Beausoleil et constitue le siège majeur des équipements et services Beausoleillois. Ce quartier est situé en position centrale sur la commune, inclus entre la Moyenne Corniche (RD6007) et la Principauté de Monaco.
Il constitue la ville bourgeoise organisée autour d'une trame viaire rectiligne. L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent ses spécificités.
La mixité des fonctions urbaines constitue la règle dans la destination de la zone UA.
La révision du PLU a entraîné la modification des limites de la zone UA du PLU en vigueur.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

√ *Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteurs de l'identité de Beausoleil*

√ *Bien vivre en ville*

La zone UA répond à ces objectifs par :

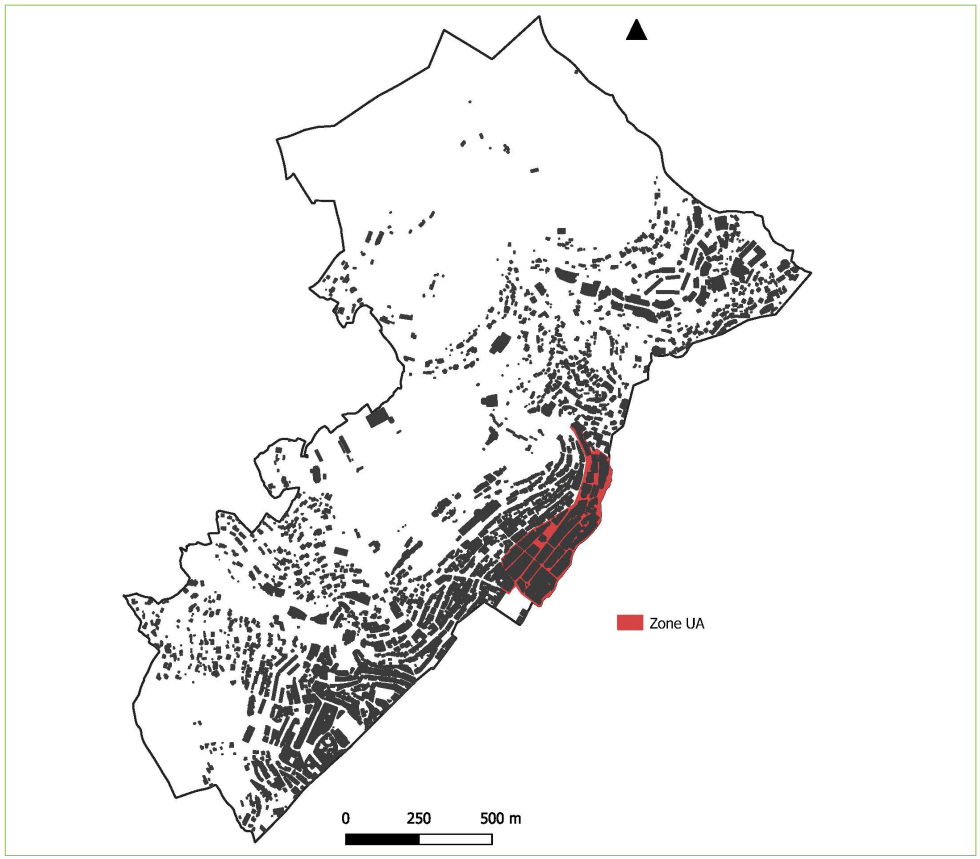
. la préservation des spécificités architecturales du tissu urbain, en interdisant la réalisation d'Immeubles de Grande Hauteur et en imposant un plan gabaritaire.

. la poursuite de la requalification du centre et la création de parcs et jardins publics ainsi que des espaces paysagers, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire.

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain et préservant les équilibres du territoire

√ *Favoriser une politique de l'habitat*

La zone UA s'inscrit dans des objectifs de réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant et de proposition d'une gamme diversifiée de logements offrant l'accès à un parcours résidentiel pour les jeunes ménages.



Localisation de la zone UA sur le territoire

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 le centre historique face à la rareté du foncier,*

√ *Maintenir et renforcer l'attractivité touristique de Beausoleil : protéger et valoriser son identité de ville Belle Époque.*

√ *Conforter son niveau d'équipements.*

La zone UA assure la pérennité du dynamisme économique de Beausoleil et offre une mixité fonctionnelle répondant à cet objectif.

2.1 - Les zones urbaines

Le règlement introduit ainsi une disposition visant à interdire le changement de destination de commerces existants ainsi que le maintien d'un commerce même après démolition du bâtiment qui l'accueille.

√ ***Garantir une mobilité et un mode de vie durables***

- *Améliorer les moyens de transport et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile en centre-ville : contraindre les déplacements automobiles.*

Le PLU propose des dispositions visant à répondre à ces objectifs dans la zone UA.

Au titre de la DTA, le centre ville de Beausoleil est intégré dans un centre secondaire de la bande côtière qui intègre l'hypercentre composant les extensions du centre historique.

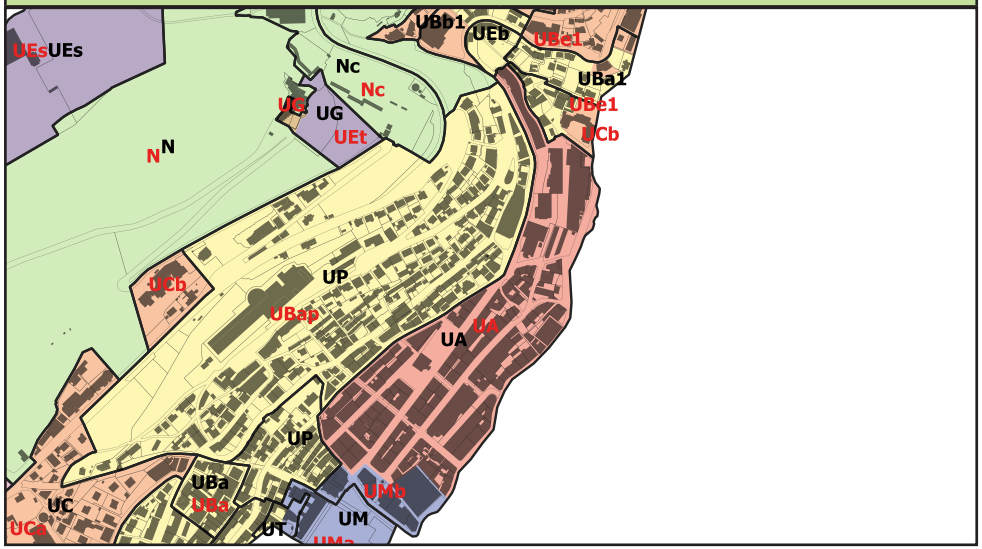
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UA - Le village historique	
Caractéristiques actuelles	Le Centre historique s'organise suivant un plan ordonnancé de type haussmannien avec des boulevards rectilignes et parallèles, dont les dimensions sont adaptées au contexte topographique de la ville. Le boulevard de la République le long du quel sont implantés commerces et services de proximité (mairie et divers équipements publics) constitue l'axe majeur de la ville. L'architecture des immeubles qui bordent les rues et boulevards forme un ensemble de style Belle Époque comprenant de nombreux détails architecturaux propres à ce style qui caractérise Beausoleil. Le tissu bâti très dense propose des gabarits homogènes sur l'ensemble du centre historique, ne dépassant généralement pas les R+4. Le centre ville est desservi par un axe principal depuis la Moyenne Corniche qui se ramifie par des voies de desserte interne, puis des cheminements piétons, escaliers et escalators.
Vocation de la zone au PLU	La zone UA délimite l'enveloppe bâtie existante dont la silhouette n'a pas vocation à évoluer. En dehors de quelques éléments à destination d'équipements publics, pouvant légèrement dépasser l'épanelage globale du centre historique, les hauteurs sont maintenues à l'identique. Maintien de la mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces/services/artisanat de proximité, équipements publics.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Le classement en zone UA prend en compte l'enveloppe bâtie existante. Il est ajouté le secteur UMb à plan masse de la Crémaillère du PLU antérieur dont les caractéristiques correspondent au centre historique et pour lequel la commune ne souhaite pas engager une mutation des caractéristiques du bâti existant. Pour les règles de hauteur : la révision introduit la notion de plan gabaritaire auquel il faudra se conformer. Il est défini pour maintenir la cohérence architecturale des façades urbaines du centre historique, les extensions, surélévations, démolitions/reconstructions, complétude des dents creuses, ...
Autres dispositions réglementaires	Éléments du patrimoine bâti dont les caractéristiques figurent en annexe du règlement d'urbanisme. Mixité fonctionnelle : un périmètre de préservations de la diversité commerciale au titre de l'article L-151-16 du CU interdit le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial et de service ; toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée, devra conserver cette fonction à minima en rez-de-chaussée. De même toute nouvelle construction devra intégrer en rez-de-chaussée des commerces et services de proximité. ERMS n°11 pour 15 logements sociaux. Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire.
Potentialités de développement	38 nouveaux logements dont 15 LLS. Renouvellement urbain et réhabilitation possibles de constructions existantes.

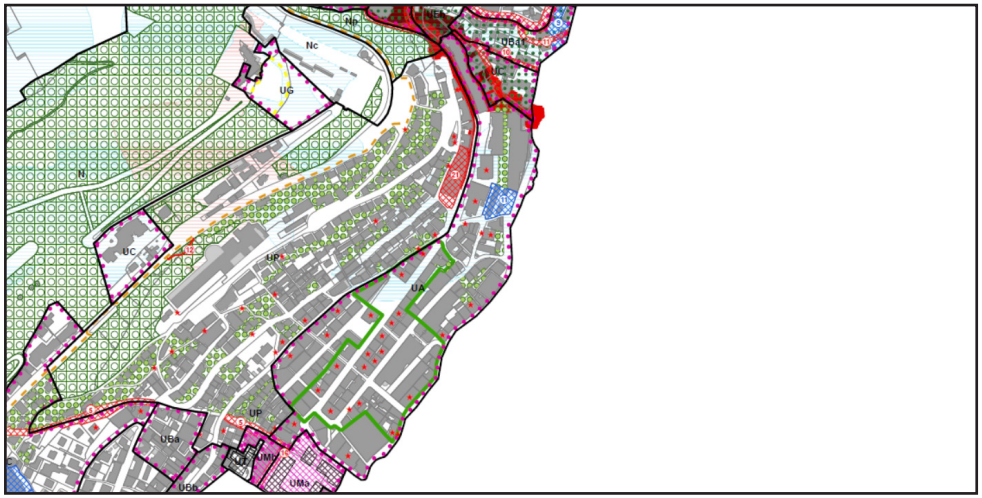
2.1 - Les zones urbaines

U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UA - LA VILLE HISTORIQUE



ZONE UA - LA VILLE HISTORIQUE	
Superficie au PLU	*6, ha*



La zone UA – le centre historique

• Dispositions réglementaires de la zone UA

Dans un objectif de préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique, les règles de la zone UA permettent l'adaptation du bâti ancien aux conditions de vie actuelle.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières définies sur la zone visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes d'un centre de vie. Il s'agit de conserver le caractère patrimonial et les fonctions résidentielles qui le caractérisent. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à son identité sont interdites.
Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services... et impose la préservation de la mixité fonctionnelle en faveur du commerce et des services dans un périmètre défini sur le plan de zonage.

Dans une logique de cohérence et du maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du centre historique, les reculs correspondent à l'ordonnancement du bâti existant, l'emprise au sol n'est pas réglementée, au vu de la très forte densité bâtie et du caractère patrimonial et de la qualité architecturale du centre historique, la hauteur des futures constructions devra respecter les gabarits existants. A cet effet, le règlement introduit la notion de plan gabaritaire.
Pour les mêmes raisons, l'aspect extérieur des constructions est repris dans les mêmes conditions que celles du PLU en vigueur. L'article 5 du PLU détaille les dispositions particulières en matière de façades, toitures, ouvertures, ...
Le règlement propose également, des prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti à protéger. La liste de ces éléments figure en annexe du règlement d'urbanisme.
Les éléments de paysagères inscrits dans le PLU en vigueur et correspondant à la préservation de jardins sont maintenus.

Compte tenu des spécificités d'ordonnancement urbain du centre historique, le stationnement est non réglementé.

En raison du caractère urbain de la zone UA, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée.
De même, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et doivent permettre la collecte et l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle constructions devra prévoir un raccordement à la fibre optique.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UB - Extensions du centre historique

La zone UB est divisée en deux secteurs UBa et UBb à vocation mixte.

- Le secteur UBa correspond aux quartiers anciens situés en continuité du centre historique : hypercentre (au Nord de la Crémaillère), Moneghetti, Jean Bouin et au quartier les Serres et Guynemer. Ce secteur comprend un sous secteur UBa1 Guynemer et Ténao Supérieur pour du renouvellement urbain.
- Le secteur UBb se développe sur le secteur des Monéghetti et sa liaison avec l'hypercentre et la Crémaillère, l'Impasse des Garages, le quartier Bellevue. Ce secteur comprend un sous-secteur UBb1 aux Serres pour des opérations de renouvellement urbain.

La zone UB répond aux orientations du PADD

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

√ ***Bien vive en ville***

La zone UB concerne les secteurs à enjeux de développement des Monéghetti, du Vallon de la Noix et Ténao Supérieur et répond aux objectifs suivant :

. la préservation des spécificités architecturales du tissu urbain, en interdisant la réalisation d'Immeubles de Grande Hauteur et en proposant des hauteurs en cohérence avec celles du bâti environnant.

. la protection des vues remarquables vers la mer.

. le maintien de la trame paysagère par la poursuite de la requalification et de la création de parcs et jardins publics ainsi que des espaces paysagers, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire.

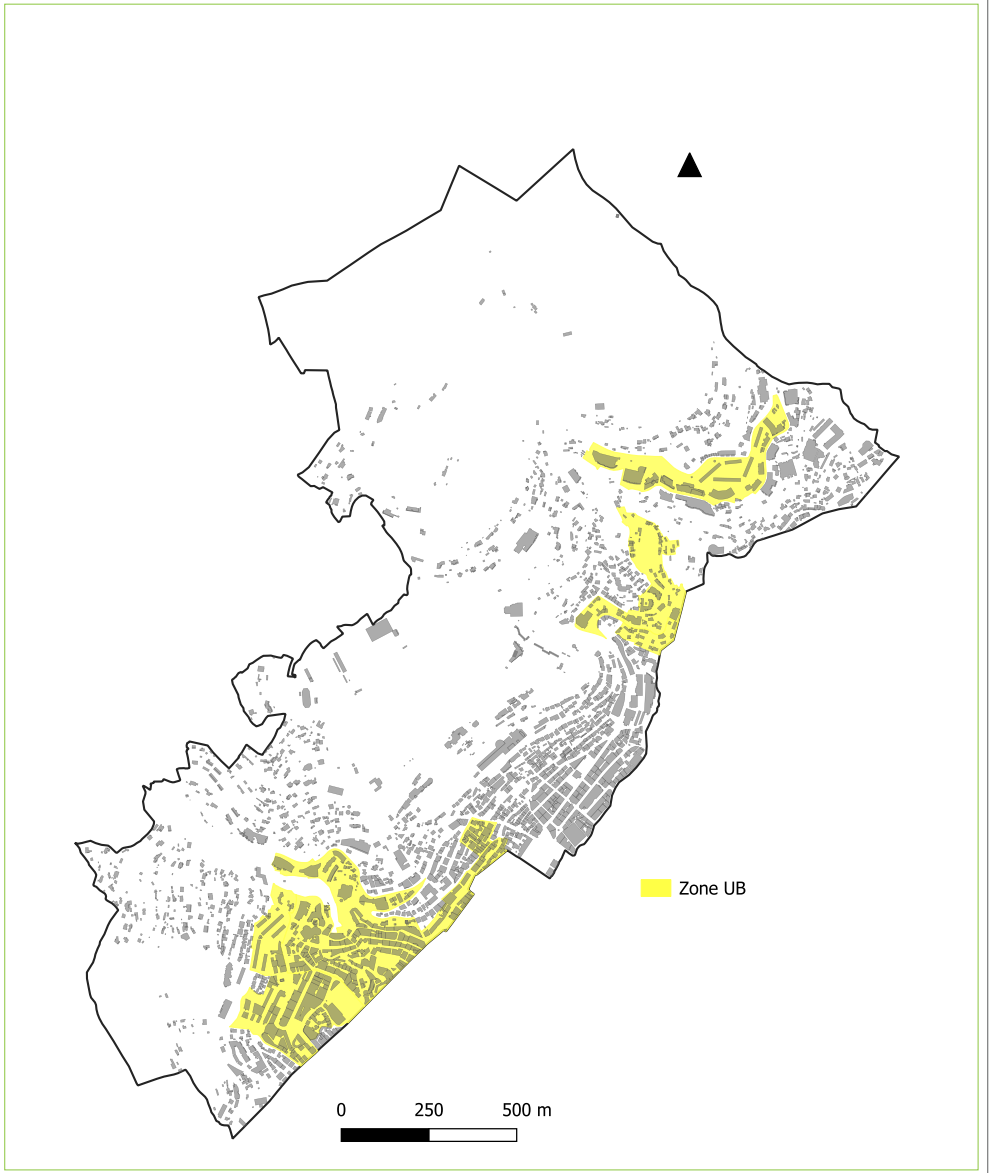
√ ***Requalifier les entrées de villes***

La zone UB est concernée, en partie, par l'entrée Est située au Ténao Supérieur. Le développement envisagé consistera à reconstruire la ville sur la ville en privilégiant des formes urbaines adaptées aux exigences de mixité sociale, aux nécessités de densification urbaine, de conception architecturale de qualité et de préservation des perspectives vers le grand paysage.

√ ***Protéger la qualité environnementale et patrimoniale***

Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement :

- L'axe des vallons est préservé par des dispositions réglementaires appropriées : espaces boisés classés, éléments de paysage et classement en zone N.



Répartition des zones UB sur le territoire

- Le PLU incitera à réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Gérer les risques naturels :

- Le PLU prend en compte les divers documents (PPR, AZI, EAIP, portés à connaissances, ...) sur les secteurs de la zone UB concernés.

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

√ ***Garantir un développement urbain et maîtrisé***

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

La zone UB en compte trois :

. Le secteur UBa des Moneghetti pour lequel le PLU inscrit un emplacement réservé pour des parkings et des liaisons piétonnes en souterrain. Le stade de sport existant est maintenu en aérien.

. Le secteur Guynemer (UBa1) pour lequel la commune envisage l'accueil d'équipements collectifs d'intérêt public (EHPAD et autres), des infrastructures viaires qui permettront, à terme de fluidifier les circulations entre Beausoleil et Monaco et des logements dont une partie sera dédiée à du logements SRU.

. Le secteur UBb1 les Serres comprenant un emplacement réservé n°5 pour de la mixité sociale.

Sur tous les secteurs de la zone UB situés aux abords du vallon de la Noix, le PLU a inscrit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global ; une étude urbaine sera lancée afin de déterminer des principes d'aménagement en cohérence avec les enjeux du site.

. Le Secteur UBa1 du Ténao Supérieur répond aux objectifs de la commune en matière de renouvellement urbain et de mixité sociale (ERMS n°3).

- *Les secteurs de renouvellement urbain hors des secteurs à enjeux.*

. Ils concernent de petits secteurs ou îlots de la zone UB pour lesquels le PLU incite au renouvellement urbain dans le respect de la morphologie bâtie environnante : impasse des Garages, Jean Boin, Campanette...

√ ***Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi***

Le PLU répond aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2020-2025 : soit 60 logements SRU par an.

La zone UB comprend des emplacements réservés pour mixité social et s'inscrit dans le Périmètre de Mixité Sociale.

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***

Les différents secteurs de la zone UB faciliteront l'implantation de commerces, service et artisanat de proximité de manière à répondre aux besoins de la population résidente à l'année.

√ ***Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil***

Les bâtiments remarquables et les espaces verts de qualité seront protégés afin de valoriser l'identité touristique et patrimoniale de Beausoleil. Le PLU a identifié les divers éléments du patrimoine architectural, urbain et paysager à protéger.

L'offre d'accueil touristique en matière d'hébergement hôtelier sera également favorisé.

√ ***Conforter son niveau d'équipements***

- La zone UB répond à ces objectifs par une réglementation favorisant la mixité fonctionnelle et donc l'implantation d'équipements publics.

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

√ ***Améliorer les moyen de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile***

La zone UB permet la réalisation d'infrastructure et d'équipements qui facilitent les déplacements :

. Parking et liaisons souterraine aux Moneghetti - zone UBa,

. Projet d'ascenseurs, réhabilitation des escaliers et parking public Impasse des Garages, zone UBb,

. Plusieurs emplacements réservés sont proposés dans le PLU.

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

La zone UB dans son ensemble affiche un potentiel de consommation de 0,24 ha en densification.

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UB et ses secteurs UBa, UBb comprenant les sous secteurs UBa1 Guynemer et Ténao Supérieur et UBb1 les Serres	
Caractéristiques actuelles	Le secteur de la zone UBa de l'hypercentre, situé au Nord de la Crémaillère se caractérise par un tissu urbain légèrement plus lâche que celui du centre historique, formant des îlots de formes urbaines variées composés de très grandes villas avec jardins et immeubles collectifs de hauteur homogène. Ils accueillent des commerces et équipements de proximité. Le réseau piétonnier et les escaliers propose un maillage complet du quartier. Les secteurs UBa et UBb des Moneghetti composent le pôle de centralité secondaire des Monéghetti. Le tissu urbain se caractérise par des villas anciennes et des immeubles collectifs dont la hauteur maximale est R+6. Le quartier est animé par diverses fonctions urbaines de proximité : habitat, commerces, équipements publics, notamment la mairie annexe des Moneghetti, le terrain de sport des Monéghetti (UBa) avec ses salles associatives, des services et artisanat de proximité. Le tissu urbain est très dense, avec des potentialités de constructions par renouvellement urbain : opération Jean Boin, Impasse des Garages, notamment. Il est desservi par un ensemble de voiries qui permettent sa déserte depuis la Moyenne Corniche et l'accès à Monaco. Les secteurs UBa et UBa1 Guynemer, inscrits le long du Bv. Guynemer forment une entité urbaine mono-fonctionnelle dédiée à de l'habitat collectif implanté sur des terrains relativement pentus. En dehors du boulevard Guynemer, la desserte des quartiers est assez malaisée du fait de ses caractéristiques : petites rues en lacets et cheminements piétons discontinus sur les versants situés de part et d'autre du boulevard Guynemer et le long du vallon de la Noix. Le secteur Guynemer est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles et par l'Enveloppe Approchée des Inondation Potentielles (EAIP). Le PAC inondation du 16 février 2023 recommande fortement une étude hydraulique sur ce secteur. Le secteur est également soumis au risque sismique. Les premiers résultats de l'étude hydraulique réalisée sur le secteur du vallon de la Noix sont intégrés en annexe du dossier de PLU. Le secteur UBa1 du Ténao Supérieur est issu de la ZAC du Ténao approuvée en 1981. Il est dédié en quasi totalité à l'habitat sous forme d'immeubles collectifs de grandes tailles dont la hauteur frontale atteint R+9, pour tenir compte de la pente des terrains. Le secteur UBb1 des Serres est situé sur un versant qui domine le vallon de la Noix. Le tissu bâti formé d'un habitat de faible densité est en cours de mutation vers une densification sous forme d'opérations de logements collectifs, dans la continuité du boulevard Guynemer. L'habitat reste la principale vocation.

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UB et ses secteurs UBa, UBb comprenant les sous secteurs UBa1 Guynemer et Ténao Supérieur et UBb1 les Serres	
Vocation de la zone au PLU	Hypercentre et pôle de centralité des Monéghetti (UBa et UBb) : Maintien de la mixité fonctionnelle : habitat, commerces/services, artisanat de proximité, équipements publics. Au même titre que le centre historique de Beausoleil, le pôle de centralité des Monéghetti apportent des réponses aux besoins de la population monégasque résidente en Principauté, notamment en matière de commerces, services et artisanat de proximité ainsi que pour les équipements sportifs et autres, notamment le stade des Monéghetti. Secteur Guynemer (UBa et UBa1) : Le projet de développement que porte la municipalité s'inscrit comme un pôle de vie de proximité qui répond aux besoins de la population résidente. Il accueillera principalement du logement. Secteur du Ténao supérieur (UBa1) : Accueillant déjà 124 logements SRU, ce secteur a vocation à compléter l'offre en logements pour actifs, loi SRU. Secteur des Serres (UBb1) : habitat.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	UBa hypercentre, aucun changement de zonage. Le règlement maintien à l'identique l'emprise au sol et la hauteur frontale. UBa Monéghetti : Extension de la zone par réduction de la zone UBb pour intégrer une partie de l'ERMS n°2 qui est également étendu en prenant sur la zone UCa pour intégrer les HLM Paul DOUMER existants. Maintien de l'emprise au sol et de la hauteur à l'identique. L'extension sur la zone UBb permet une augmentation de hauteur frontale passant de 12 m à 24 m ,et celle sur la zone UC, la non réglementation de l'emprise au sol alors que le PLU antérieur prévoyait 60% et une augmentation de hauteur passant de 15,60 en hauteur frontale à 24 m. UBb Monéghetti : Réduction de la zone comme vu ci dessus. UBa Guynemer : Tout le long du Bd Guynemer, reclassement provenant de la zone UCb et une partie de la zone UBe2 du PLU antérieur. Le passage en UCb entraîne la suppression du coefficient d'emprise au sol fixé à 50% défini dans le PLU antérieur et augmente la hauteur, passant de 15,60 en frontale à 30 mètres. Suppression de la servitude à de vue (maximum 3,60m par rapport au niveau de la voie) le long du boulevard Guynemer, en aval. Pour le passage de UBe2 en UBa1 : augmentation de la hauteur de 20m à 30m.

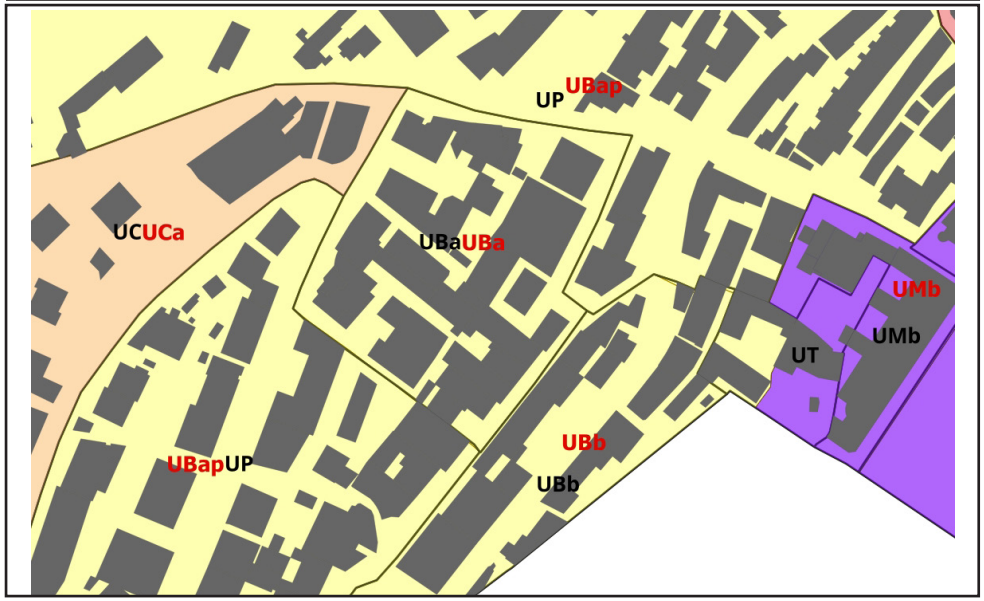
ZONE UB et ses secteurs UBa, UBb comprenant les sous secteurs UBa1 Guynemer et Ténao Supérieur et UBb1 les Serres	
Principaux changements apportés par la révision du PLU	UBa1 Guynemer : En contrebas du boulevard, le long du vallon de la Noix, reclassement provenant d'une partie de la zone UBe1, la hauteur est fixée en frontale à 30m, au lieu de 30 m en absolu pour le secteur UBa1 et diminue de 45m en absolu à 30 m en frontale provenant du secteur UBe2 du PLU antérieur. L'emprise au sol est maintenue non réglementée. UBa1 Ténao supérieur : Reclassement de la zone UBb1 en zone UBa1. Maintien de la hauteur à 30 m du secteur UBb1 du PLU antérieur. Réduction de la servitude de vue depuis la Moyenne Corniche - RD 6007, au droit de l'emplacement réservé n°3 : au lieu du respect du plan incliné à 10% par rapport à l'emprise de la RD 6007, il est proposé que les nouvelles constructions ne dépasse pas le niveau de la RD 6007. UBb Impasse des Garages : la révision a supprimé l'ensemble des sous secteurs UBc1, UBc2, UBc3, UBc4 et UBc5 qui se distinguaient par leur hauteur (de 12m à 18 m) et les a reclassés en zone UB avec une hauteur définie à 12 mètres pour tenir compte de la topographie environnante et limiter l'impact visuel des futures constructions. La servitude de vue au niveau de l'avenue de Villaine est maintenue. UBb1 : la révision remplace la zone UBd1 du PLU en vigueur, la hauteur est fixée à 18m avec une sur-hauteur possible pour les commerces et entrepôts situés en rez-de-chaussée, portant la hauteur frontale à 22,50m.
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine bâti dont les caractéristiques figurent en annexe du règlement d'urbanisme. • Plan de prévention des risques mouvements de terrain : zone rouge et zone bleue. • Études hydrauliques réalisés par la commune sur les vallon de la Noix, des Monéghetti et de la Rousse, au titre des risques inondation liés au ruissellement. Ces études figurent en annexe 12 du dossier de PLU et son traduites sur le plan de zonage. • Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire. • Périmètre de Mixité Sociale : le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 1 200 m² de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale. Sur l'ensemble de la zone UB, il génère 51 logements dans les dents creuses. Ne sont pas comptées les éventuelles opérations de renouvellement urbain qui a ce jour ne sont pas connues. • Servitude de Mixité Sociale, au total 414 logements répartis comme suit : - n°2 Moneghetti pour 56 logements SRU, secteur UBb (50% de l'opération de logements), - n°3 Ténao Supérieur pour 136 logements SRU à créer (60% de l'opération de logements), il en existe déjà 124. - n°4 Monéghetti pour 60 logements SRU, secteur UBb (30% de l'opération de logements). - n°5 Les Serres pour 24 logements SRU, secteur UBb1 (40% de l'opération de logements). - n°6 Guynemer pour 19 logements SRU, secteur UBa1 (40% de l'opération de logements). - n°7 La Campanette / Moneghetti pour 50 logements SRU, secteur UBa (50% de l'opération de logements). - n°8 Moneghetti pour 36 logements SRU, secteur UBa (40% de l'opération de logements). - n°9 Guynemer pour 15 logements SRU, secteur UBa1 (50% de l'opération de logements). - n°15 Monéghetti pour 18 logements SRU, zone UBa (60% de l'opération de logements).

ZONE UB et ses secteurs UBa, UBb comprenant les sous secteurs UBa1 Guynemer et Ténao Supérieur et UBb1 les Serres	
Autres dispositions réglementaires	- n°16 Monéghetti pour 59 logements SRU, zone UBa (40% de l'opération de logements) ayant reçu un agrément. • Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le secteur de Guynemer permet à la commune de limiter fortement la constructibilité sur le secteur UBa1 et UBb1, en attendant les résultats d'une étude urbaine et paysagère que la commune mène sur ce secteur. Celle-ci prendra en compte les résultats de l'étude hydraulique et le cahier de recommandation de l'Etat qui figurent en annexe 12 du dossier de PLU. Les aléas du risque inondation sont reportés sur le plan de zonage. La sous couche du PAPAG maintient des hauteurs variant de 9 à 30 mètres en absolue, inférieures à celles du PLU en vigueur (45m en frontale). • Emplacements réservés pour aménagement et élargissement de voiries. ER1 : Création cheminement piéton à 3 m Impasse des Garages/bretelle du Centre ER2 : Liaison entre l'Impasse des Garages et la rue des Martyrs - Élargissement à 6 m ER3 : Aménagement du carrefour avec le chemin de La Turbie ER4 : Aménagement du carrefour rue Victor Hugo, rue Pierre Curie et avenue des Pins ER6 : Élargissement de la route Font Divina - Élargissement à 6 m. ER7 : Élargissement du boulevard Guynemer - Élargissement à 11,5 m ER8 : Élargissement route des Serres à 6 m ER 9 : Aménagement, élargissement et requalification de l'Impasse des Garages - Élargissement à 5 m ER10 : Prolongement du chemin de la Noix - Élargissement à 6 m ER11 : Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie - Élargissement à 6 m ER 17 :Création de parkings souterrains et liaisons souterraines piétonnes avec restitution du stade de football en surface ER 18 : Création d'une école ER 19 : Extension de l'école Paul Doumer

Potentialités de développement	Zone UB : 1186 logements dont 51 logements sociaux au titre du périmètre de mixité sociale et 414 logements sociaux au titre des emplacements réservés pour mixité sociale. Un coefficient de rétention de 1/3 est appliqué pour tous les logements à l'exception de ceux résultant des ERMS.
Superficie - consommation en densification et en ENAF	0,24 ha en densification.
Superficie de la zone	30,50 ha

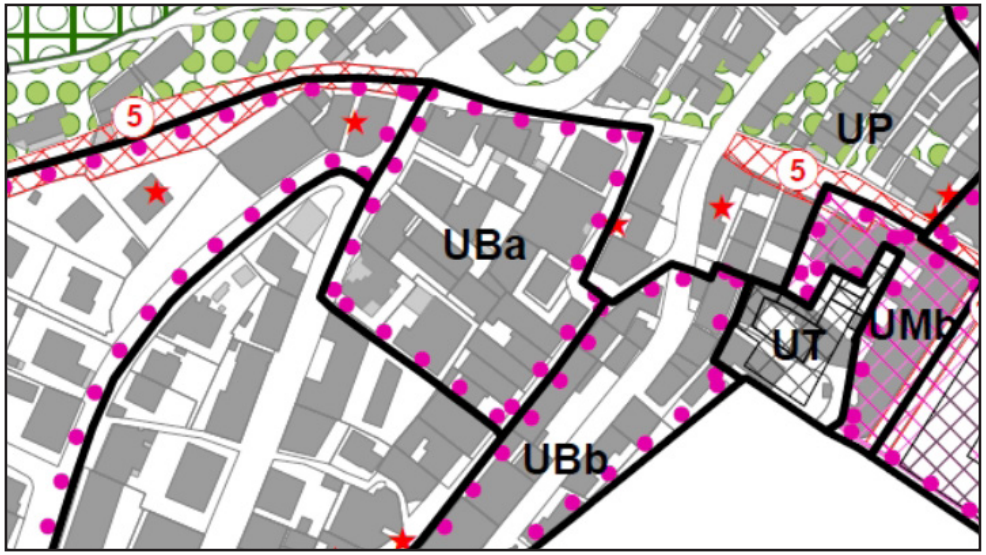
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBa - HYPERCENTRE

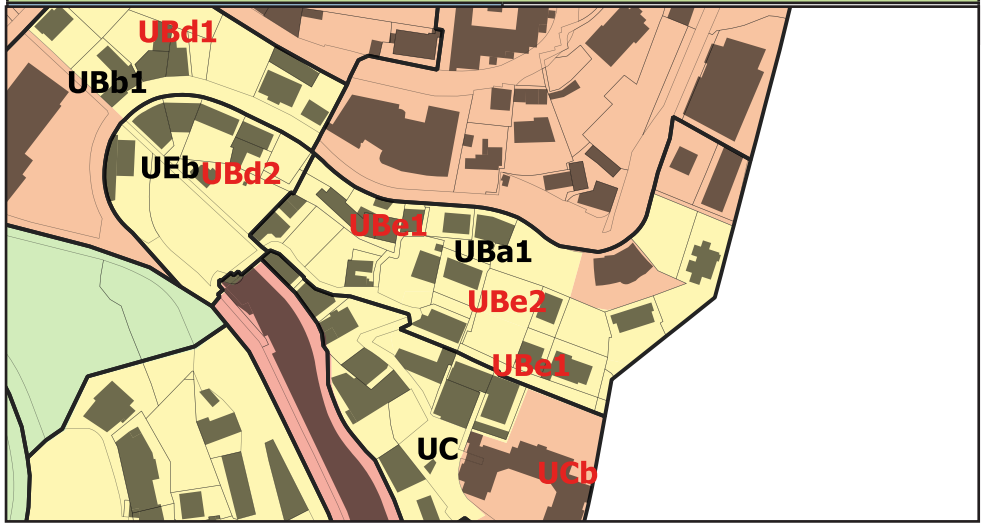


ZONE UBa - HYPERCENTRE

Superficie au PLU	0,68 ha

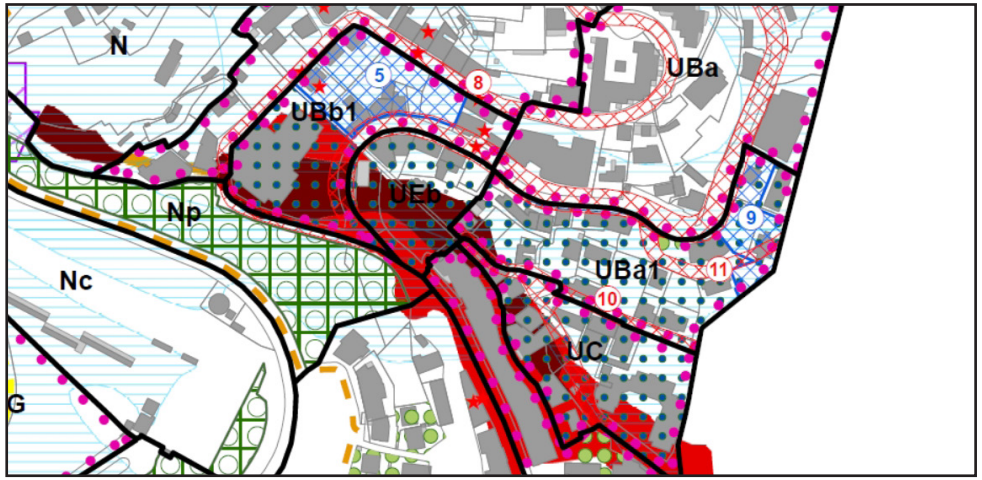


ZONE UBa1 - VALLON DE LA NOIX



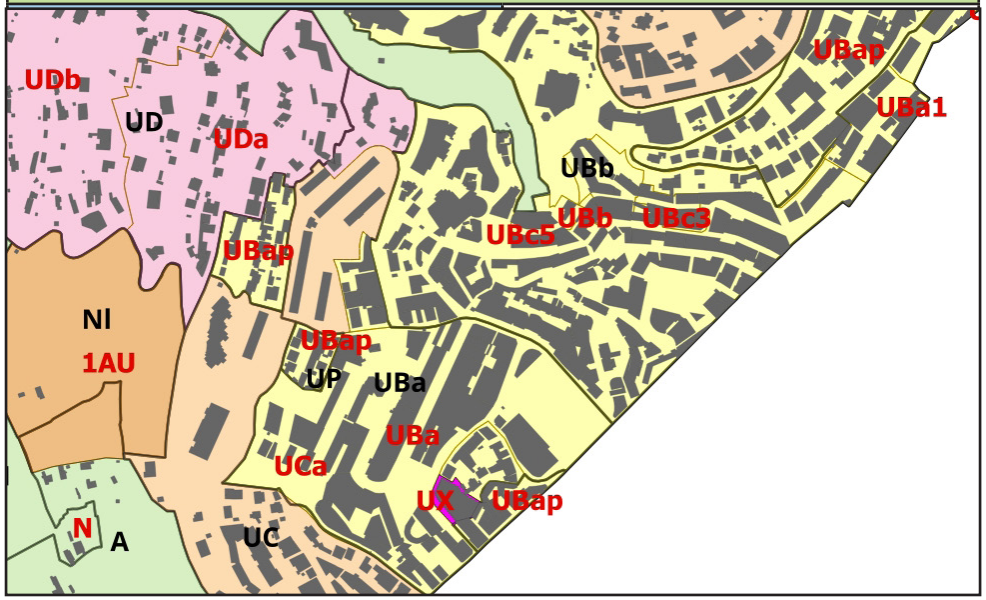
ZONE UBa1 - VALLON DE LA NOIX

Superficie au PLU	0,83 ha



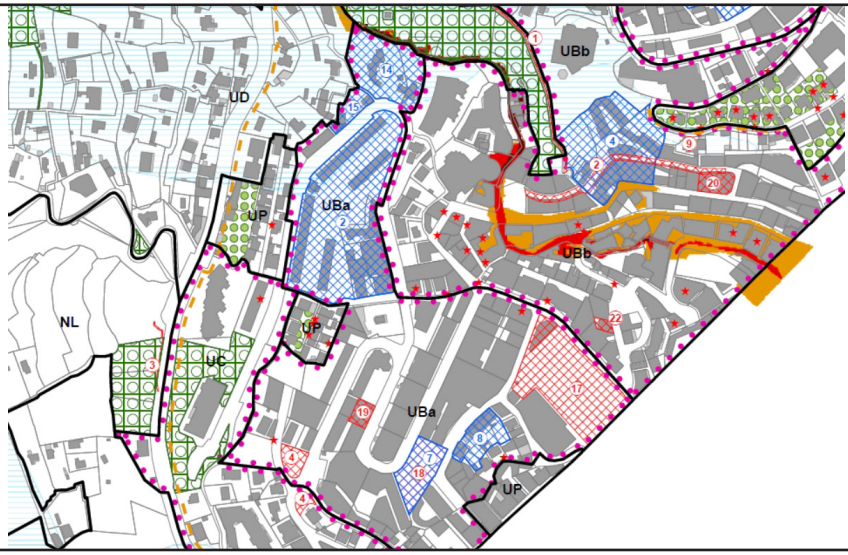
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBa - MONEGHETTI

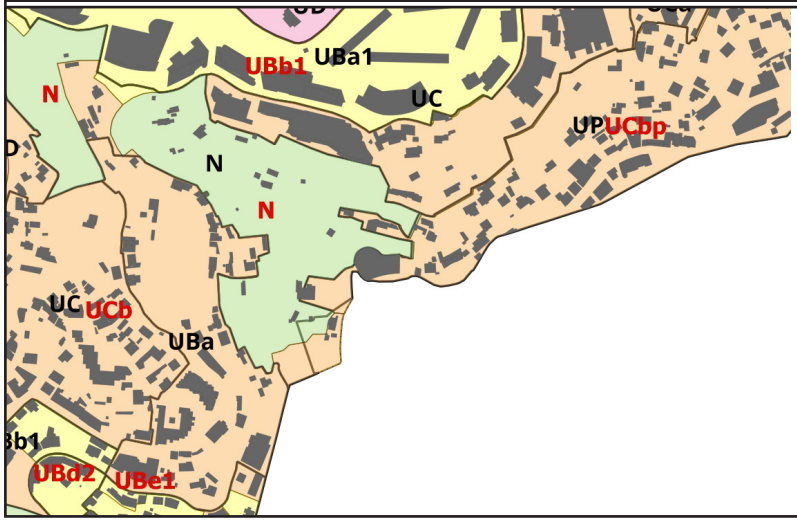


ZONE UBa - MONEGHETTI

Superficie au PLU	7,74 ha

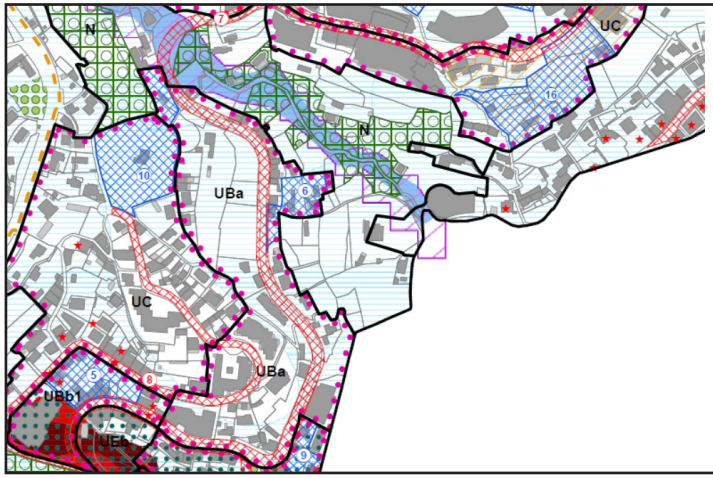


ZONE UBa - LES SERRES - GUYNEMER



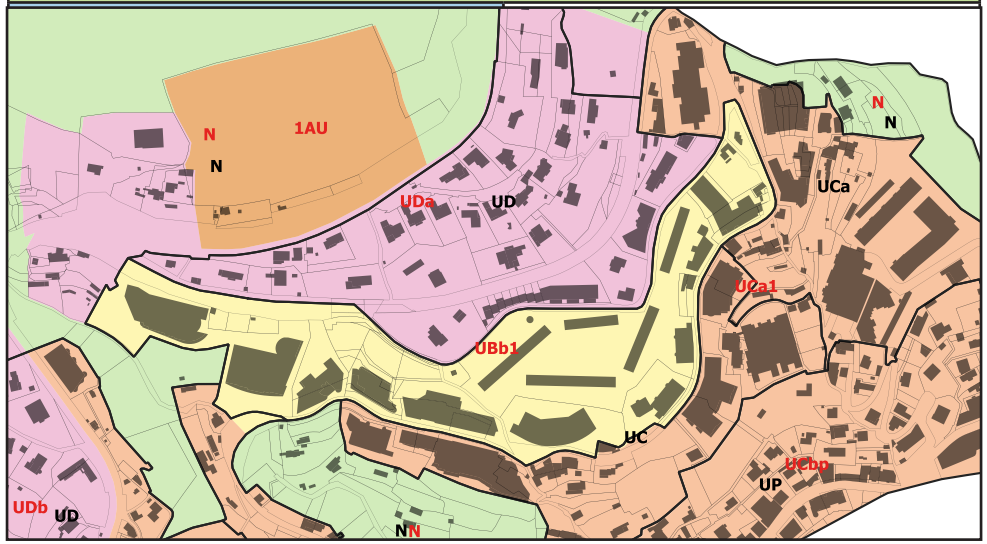
ZONE UBa - LES SERRES - GUYNEMER

Superficie au PLU	3,43 ha



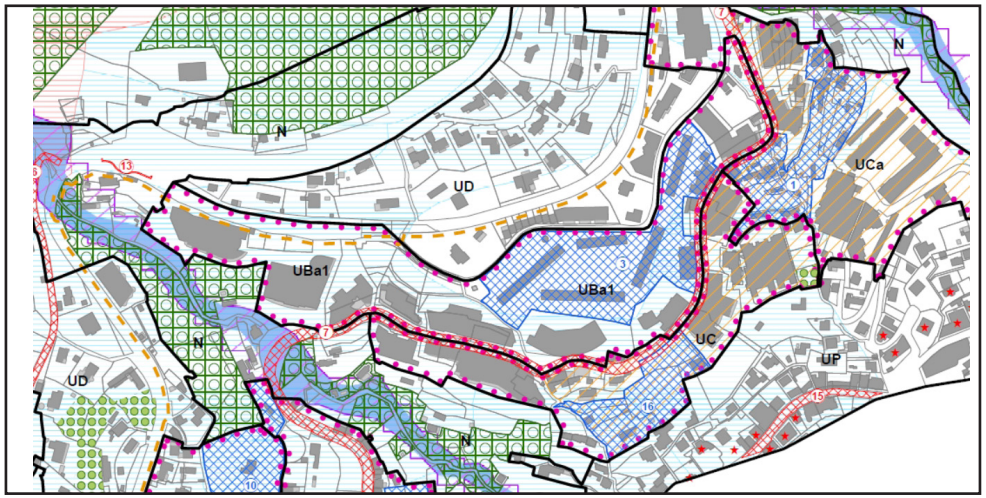
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBa1- TENAO

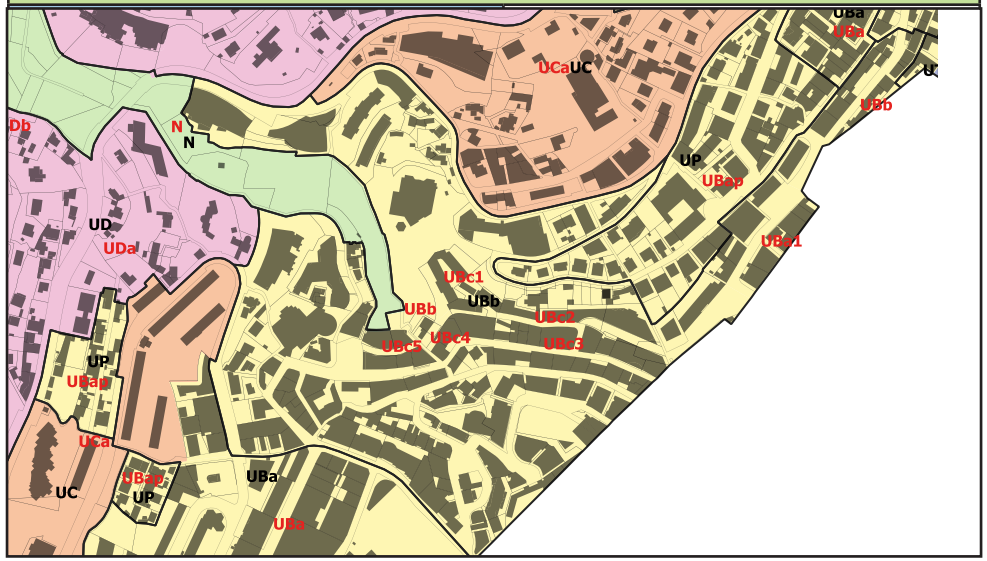


ZONE UBa1- TENAO

Superficie au PLU	5,4 ha

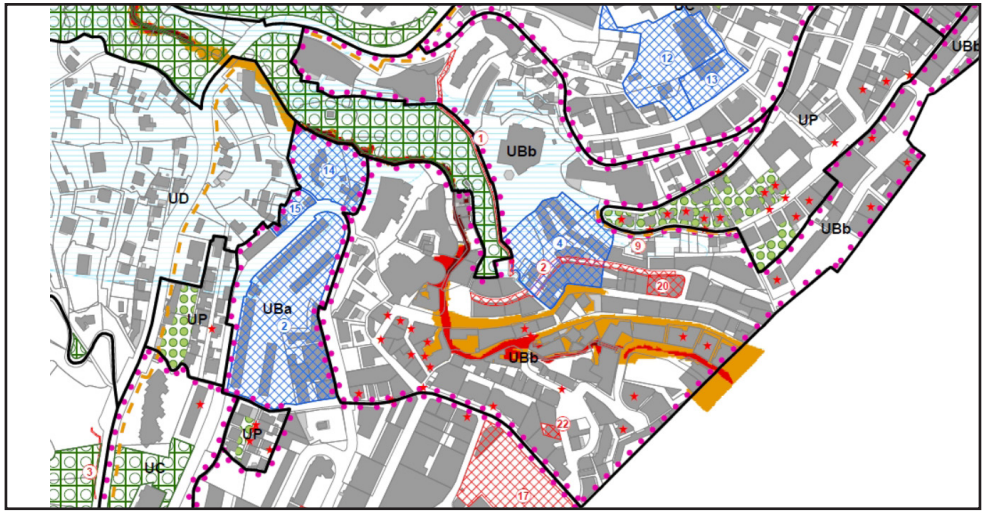


ZONE UBb- MONEGHETTI



ZONE UBb- MONEGHETTI

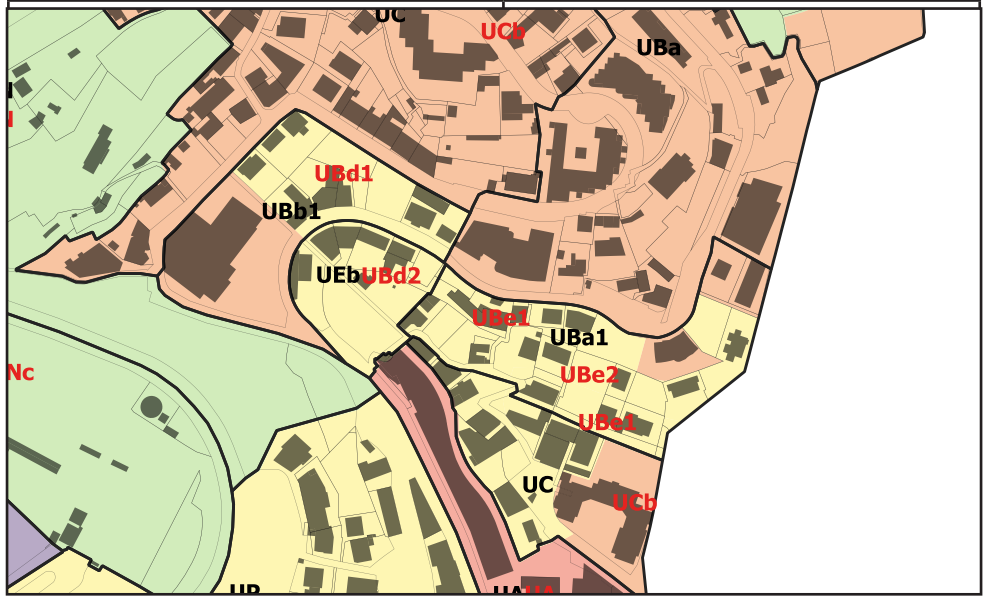
Superficie au PLU	11,67 ha



2.1 - Les zones urbaines

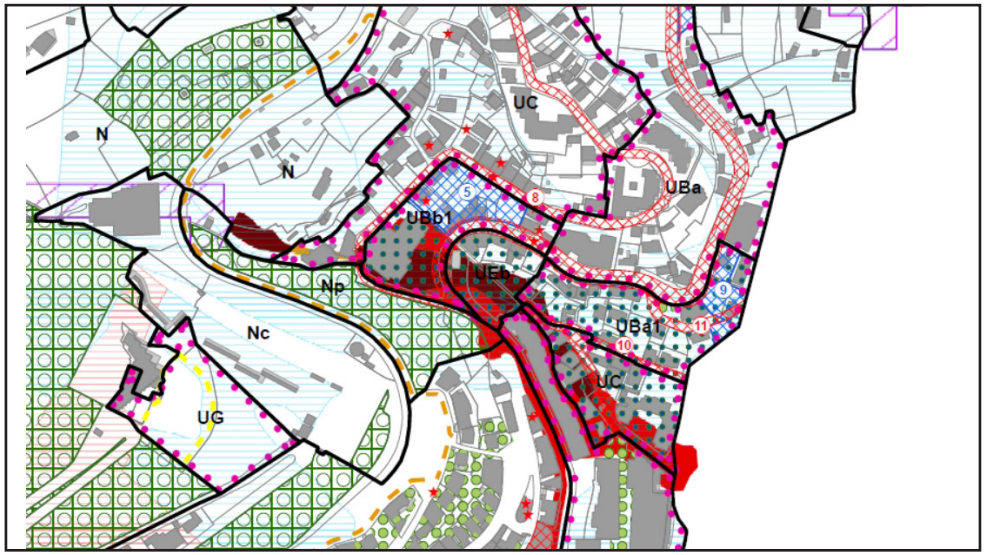
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UBb1 - LES SERRES



ZONE UBb1 - LES SERRES

Superficie au PLU	*0,75 ha*



2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UB

Les dispositions réglementaires de la zone UB du PLU correspondent à la nature et aux caractéristiques du tissu urbain des espaces urbains de Beausoleil :

- Le secteur UBa de l'hypercentre au dessus de la Crémaillère, composé d'un tissu bâti dense avec des immeubles collectifs et maisons de ville,
- Le pôle de centralité secondaire des Moneghetti, implanté le long des principaux accès à Beausoleil et Monaco, correspondant aux secteurs UBa et UBb,
- Un secteur UBa composé de maisons et immeubles collectifs qui longent le boulevard Guynemer entre le vallon de la Noix et Ténao Supérieur,
- Une partie du secteur Guynemer qui longe le vallon de la Noix (UBa1), côté Est, composé de maisons individuelles et petits collectifs,
- une partie des Serres (UBb1), destinée au renouvellement urbain.

Ces dispositions visent à maintenir et à préserver l'organisation morphologique de ces espaces qui aujourd'hui sont à dominante résidentielle pour les secteurs des Serres, du vallon et de la Noix et à vocation multi-fonctionnelle pour les Monéghetti.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (articles 1 et 2) définies pour la zone UB ont pour but de pérenniser la mixité fonctionnelle du pôle de centralité des Monéghetti et d'engager celle du quartier du vallon de la Noix. Il s'agit de maintenir ou développer la vocation multiple de ces quartiers formant des centralités, en autorisant à la fois les constructions à destination d'habitat ainsi que les activités et les équipements. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à cette vocation sont interdites.
Dans cet objectif de mixité des fonctions urbaines et sociales, le PLU autorise toutes les utilisations et occupations du sol liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, services, équipements, artisanat, etc.
La mixité sociale y est également renforcée par des emplacements réservés et la mise en place d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrain.
- l'AZI, l'EAIP sur l'ensemble de la commune et le Porter à connaissance complémentaire,
- le Long des vallons Grima et de la noix, les études hydrauliques ainsi que le cahier de recommandations Etat sur le risques inondation
- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à la trame verte/bleue/noire, au titre de l'article L 151-6-2 du code de l'urbanisme couvre la totalité du territoire de la commune. La zone UB est comprise dans ce périmètre.

Dans l'objectif de permettre la densification de ces espaces urbains, support du développement communal, les nouvelles constructions doivent respecter des reculs adaptés à la typo-morphologie existante et à venir et l'emprise au sol n'est pas réglementée compte tenu des caractéristiques du tissu urbain. La hauteur des constructions est également définie en tenant compte des caractéristiques actuelles du secteur et des objectifs de renouvellement urbain portés par la commune. Étant entendu que la commune ne souhaite pas sur son territoire des immeubles de grande hauteur.
Compte tenu de la topographie du site, le PLU fait référence uniquement à la hauteur frontale, visant ainsi à limiter l'impact visuel des futures constructions.
Sur le secteur Ténao supérieur, la hauteur définie pour les futures constructions est maintenue. Néanmoins, la servitude de vue contraignant toute nouvelle construction à préserver les perspectives depuis la Moyenne Corniche vers le littoral à été réduite au droit de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°3 pour inciter au renouvellement urbain de l'ensemble bâti existant dont la forme, l'architecture et l'organisation spatiale ne correspondent plus au modèle urbain nécessaire à la prise en compte du dérèglement climatique.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

L'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures, saillies, toitures, clôtures, etc.) doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques architecturales actuelles des quartiers concernés.
Dans l'objectif de pérenniser la qualité du cadre de vie, il rechercher le maintien d'un minimum d'espaces verts aux sein des quartiers classés en zone UB. A ce titre, le PLU inscrit un coefficient de végétalisation en vue de conserver une surface minimale d'espaces verts sur la parcelle dont un pourcentage est maintenu en espaces de pleine terre.

Les dispositions réglementaires du PLU offrent la possibilité d'adapter les nouvelles constructions aux conditions de vie actuelles et aux nouvelles normes de qualité environnementale et durable. A cet effet, les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées, sous réserve de respecter et de s'intégrer aux sites et paysages environnants.
De plus, toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique en vue de son futur raccordement.
En matière de stationnement, les règles sont établies au regard des fonctionnalités de la zone, de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur. Ainsi, des règles spécifiques au stationnement des véhicules légers, des vélos, des véhicules hybrides ou électriques ont notamment été définies.

Enfin, en raison du caractère urbanisé du secteur, la zone UB offre un bon niveau de desserte :

- Toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération programmée et répondre aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ;
- Toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif existants ou projetés, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (caniveaux, fossés, bassins de rétention...).

2.1 - Les zones urbaines

La zone UC - zone de moyenne densité

La zone UC couvre une partie des quartiers de moyenne densité de l'hypercentre : Moneghetti, les Serres, Bellevue sous Bordina.
Elle comprend un secteur UCa au Ténao Supérieur.

La zone UC répond aux orientations du PADD

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

√ ***Bien vivre en ville***

La zone UC répond à ces objectifs par :

. la préservation des spécificités architecturales du tissu urbain, en interdisant la réalisation d'Immeubles de Grande Hauteur.

. le maintien de la trame paysagère par la poursuite de la requalification et de la création de parcs et jardins publics ainsi que des espaces paysagers, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire.

√ ***Requalifier les entrées de villes***

La zone UC est concernée, en partie, par l'entrée Est située au Ténao Supérieur. Le développement envisagé consistera à reconstruire la ville sur la ville en privilégiant des formes urbaines adaptées aux exigences de mixité sociale, aux nécessités de densification urbaine, de conception architecturale de qualité et de préservation des perspectives vers le grand paysage.

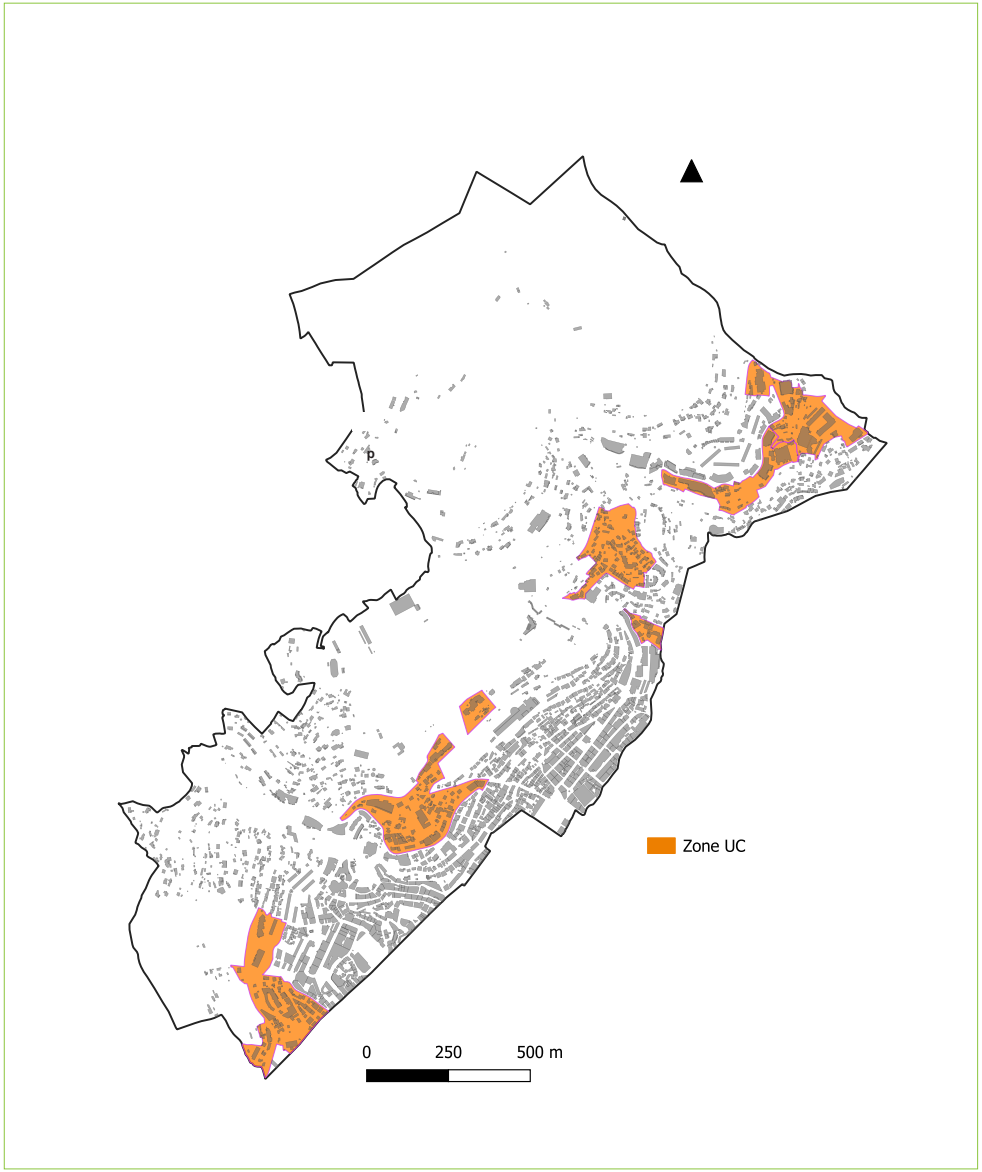
√ ***Protéger la qualité environnementale et patrimoniale et gérer les risques naturels***

Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement :

- L'axe des vallons est préservé par des dispositions réglementaires appropriées : espaces boisés classés, éléments de paysage et classement en zone N.
- Le PLU incitera à réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Gérer les risques naturels :

- Le PLU prend en compte les divers documents (PPR, AZI, EAIP, portés à connaissances, les études hydrauliques sur le vallon de Grima et de la Noix...) sur les secteurs de la zone UC concernés.



Répartition des zones UC sur le territoire

2.1 - Les zones urbaines

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

√ ***Garantir un développement urbain et maîtrisé***

En dehors des secteurs à enjeux et îlots de renouvellement urbain particuliers, situés dans d'autres zones du PLU, la commune incite à poursuivre le développement des secteurs concernés en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales existantes qui forgent l'identité de ces quartiers.

√ ***Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi***

Le PLU répond aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2020-2025 : soit 60 logements SRU par an.
La zone UC comprend des emplacements réservés pour mixité social et s'inscrit dans le Périmètre de Mixité Sociale.

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***

Les différents secteurs de la zone UC incitent à l'implantation de commerces, services et artisanat de proximité de manière à répondre aux besoins de la population résidente à l'année.

√ ***Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil***

Les bâtiments remarquables et les espaces verts de qualité seront protégés afin de valoriser l'identité touristique et patrimoniale de Beausoleil. Le PLU a identifié les divers éléments du patrimoine architectural, urbain et paysager à protéger.
L'offre d'accueil touristique en matière d'hébergement hôtelier sera également privilégiée.

√ ***Conforter son niveau d'équipements***

La zone UC répond à ces objectifs par une réglementation favorisant la mixité fonctionnelle.

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

√ ***Améliorer les moyen de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile***

- *Amélioration du maillage viaire pour favoriser les liaisons interquartiers :* plusieurs emplacements réservés sont proposés dans le PLU.

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

La zone UC ne comprend pas de consommation d'espace ENAF ni d'ouverture à l'urbanisation.

Elle affiche un potentiel de consommation de 0,10 ha en densification.

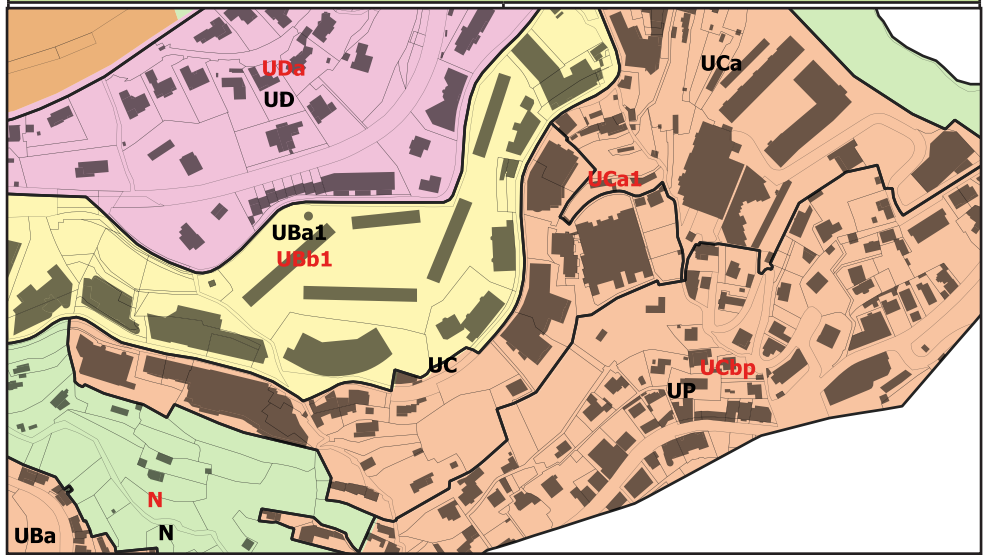
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UC	
Caractéristiques actuelles	La zone UC correspond à un tissu bâti composé d'immeubles collectifs qui côtoient par endroit des maisons de ville. Pour les secteurs situés en continuité de l'hypercentre, la desserte par les infrastructures est suffisante. Pour le secteur du Tenao Supérieur, par contre, la desserte de l'ensemble du quartier est améliorée par la création d'un ER n°18 permettant l'élargissement du boulevard du TENAO Inférieur.
Vocation de la zone au PLU	Inciter à la mixité fonctionnelle pour limiter les déplacements vers le centre ville.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Secteur hypercentre : la zone UC vient en remplacement d'une partie des secteurs UBe1, UBe2 et UCb. L'ERMS n°35 du PLU en vigueur est supprimé. Sur le quartier Guynemer (zones UC et UCa), figure un périmètre d'attente de projet d'aménagement global. Le règlement n'y admet que l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 20 m² de surface de plancher. Afin de conserver les perspectives vers le littoral, le long du boulevard Guynemer, la révision du PLU définit l'ordonnancement des constructions avec l'obligation de créer des percées visuelles de 6 mètres entre chaque unité de bâtiment dont la façade sur rue ne peut excéder 22 mètres. L'emprise au sol est maintenue de manière à conserver une aération du tissu bâti. La hauteur est augmentée à 20 m en UCa (HF = 15, 60 m PLU antérieur) et sur la partie de UCa1 du PLU antérieur, la zone UC propose une hauteur inférieure (HF = 12m) au lieu de 15,60 m au PLU antérieur. L'ERMS n°1 remplace le n°32 du PLU antérieur et se trouve prolongé vers l'Est. Sur le quartier des Serres, la zone UC remplace le secteur UCb. L'emprise au sol est légèrement augmentée 60% contre 50% et la hauteur frontale légèrement diminuée : 12m au lieu de 15,50 m. La servitude de vue le long du boulevard Guynemer est augmentée à 9m au lieu de 3,60m. Bellevue sous Bordina : la zone UC remplace le secteur UCa. Son périmètre est maintenu. La hauteur est diminuée à 12 mètres en hauteur frontale au lieu de 15,60m afin de limiter l'impact visuel des futures opérations de construction. Moneghetti : la zone UC remplace le secteur UCa dont le périmètre est réduit pour tenir compte des HLM existants Paul DOUMER qui son reclassés en secteur UBa. L'emprise au sol est maintenue à 60%, la hauteur frontale passe de 15,60 m à 12m.

Autres dispositions réglementaires	Éléments du patrimoine bâti dont les caractéristiques figurent en annexe du règlement d'urbanisme. Instauration d'un Périmètre de Mixité Sociale sur la totalité de la zone UC. ER 7 : Élargissement du boulevard Guynemer - Élargissement à 11,5 m ER 8 : Élargissement de la route des Serres - Élargissement à 6 m ER 11 : Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie - Élargissement à 6 m ER 15 : Élargissement du boulevard du TENAO à 6 mètres Emplacements réservés pour mixité sociale : - n°1 Guynemer pour 51 logements SRU, secteur UCa (40% de l'opération de logements), Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire. Études hydrauliques réalisées par la commune sur les vallon de la Noix, des Monéghetti et de la Rousse, au titre des risques inondation liés au ruissellement. Ces études figurent en annexe du dossier de PLU. Pour l'instant, dans le présent projet de PLU, aucune traduction réglementaire de ces études n'a été produite, en l'absence d'une validation du servie risques de l'Etat. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au droit du vallon de la Noix sur la zone UC permet à la commune de limiter fortement la constructibilité, en attendant les résultats d'une étude urbaine et paysagère que la commune mène sur le secteur. Celle-ci prendra en compte les résultats de l'étude hydraulique et le cahier de recommandation de l'Etat qui figurent en annexe 12 du dossier de PLU. Les aléas du risque inondation sont reportés sur le plan de zonage. Périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier article impose notamment qu'en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1 200 m² de surface de plancher affectée à du logement, au moins 30 % de la surface de plancher totale de l'opération, dédiée au logement, sont réservés pour la création de logements locatifs sociaux. Secteur de majoration de volume constructible pour les logements sociaux : 50% pour l'emprise au sol et les hauteurs.
Potentialités de développement	Zone UC : 346 nouveaux logements dont 168 au titre des emplacements réservés pour mixité sociale et 7 logements au titre du périmètre de mixité sociale. Un coefficient de rétention de 1/3 est appliqué pour tous les logements à l'exception de ceux résultant des ERMS.
Superficie - consommation en densification	0,10 ha. La zone UC ne présente pas de consommation ENAF.
Superficie de la zone	23,55 ha.

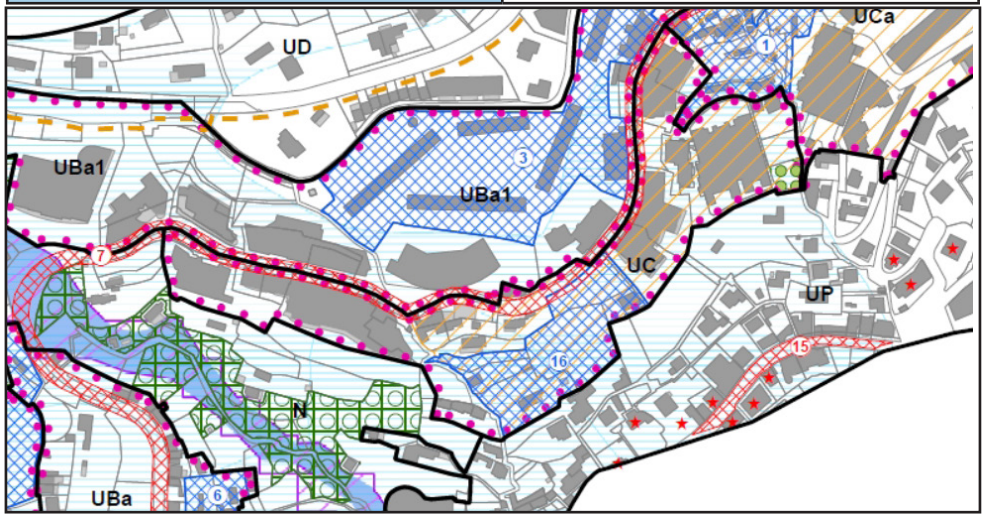
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - TENAO INFÉRIEUR

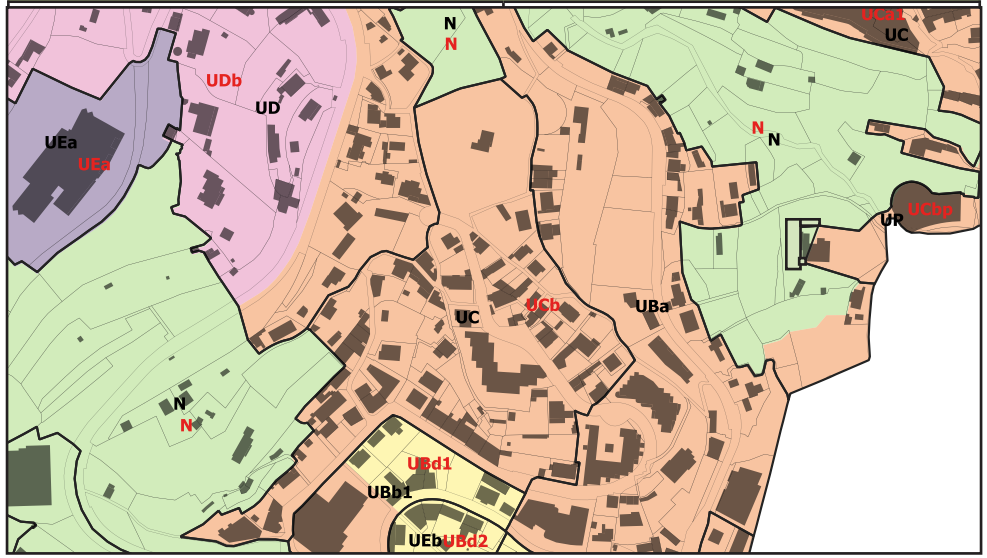


ZONE UC - TENAO INFÉRIEUR

Superficie au PLU	2,85 ha

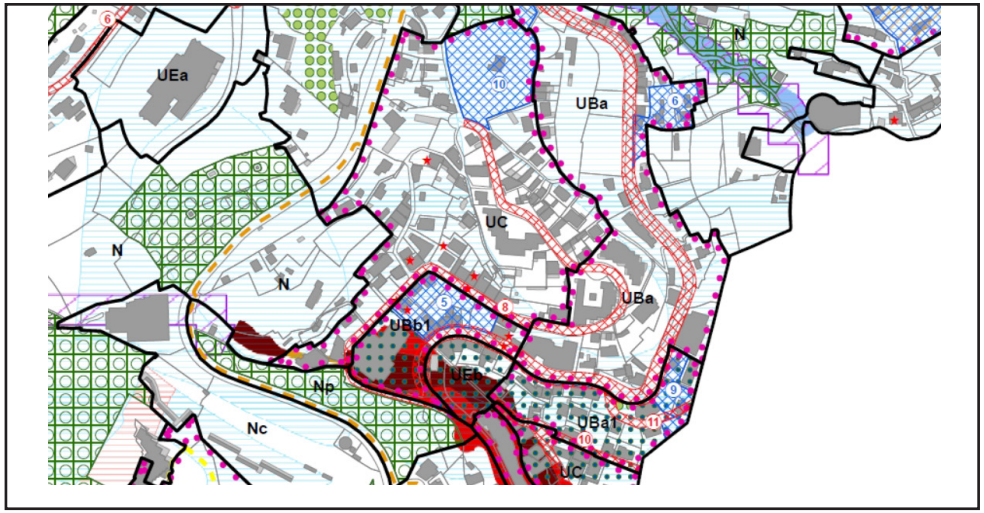


ZONES UC - LES SERRES



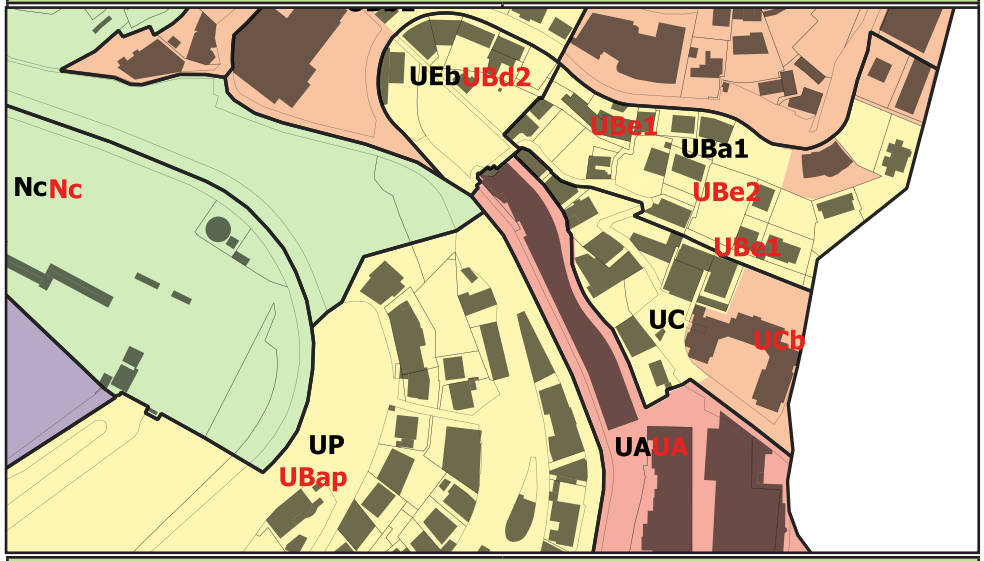
ZONES UC - LES SERRES

Superficie au PLU	3,85 ha



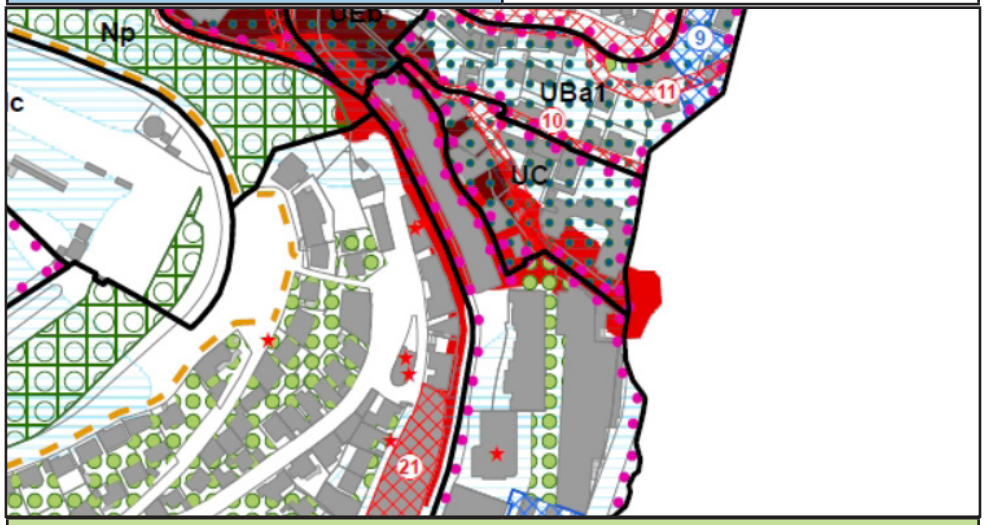
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONES UC - VALLON DE LA NOIX

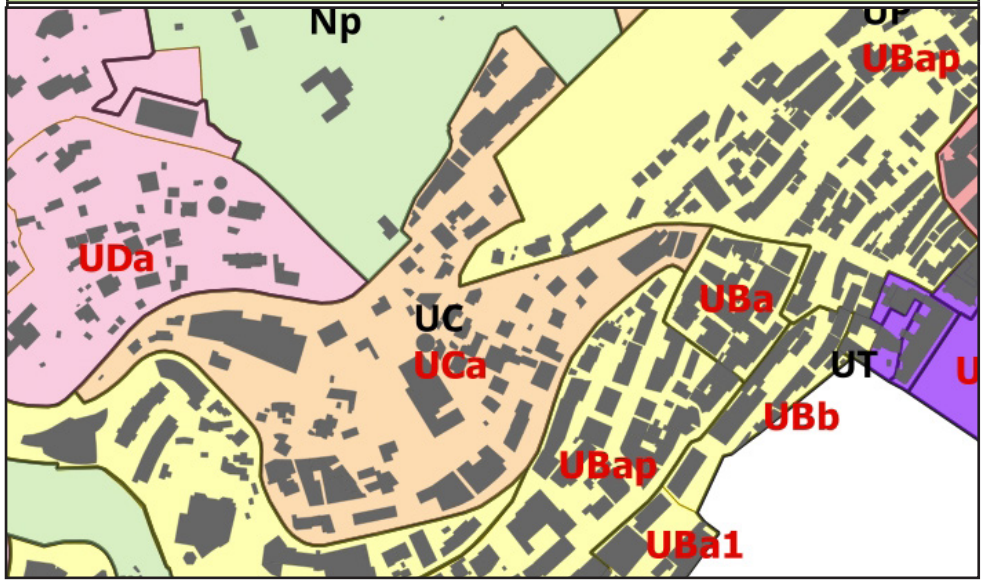


ZONE UC - VALLON DE LA NOIX

Superficie au PLU	0,60 ha

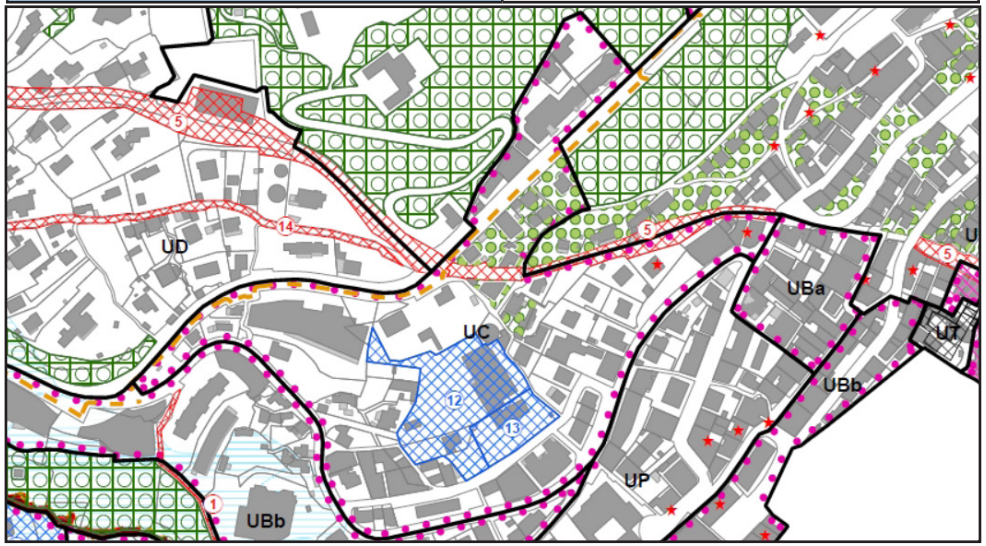


ZONE UC - BELLEVUE SOUS BORDINA



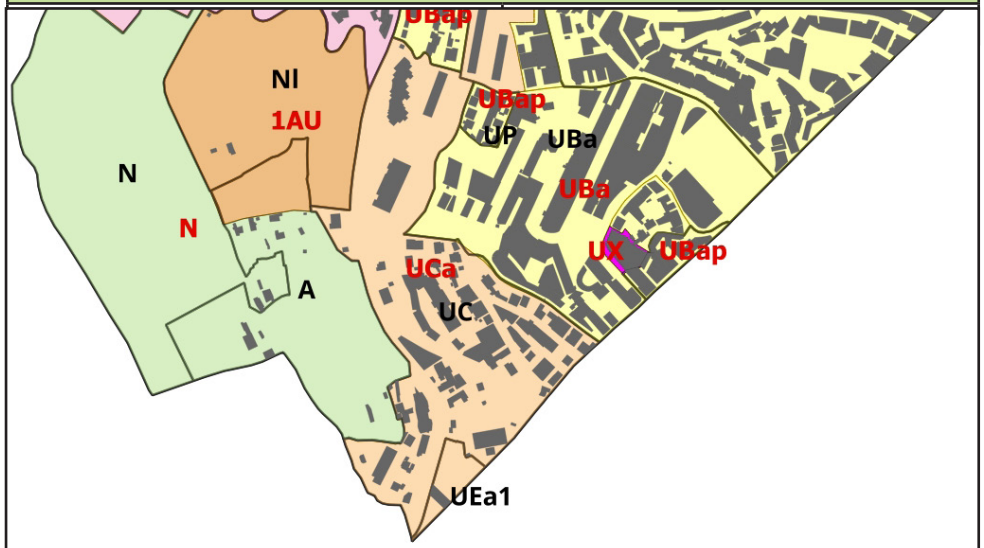
ZONE UC - BELLEVUE SOUS BORDINA

Superficie au PLU	5,50 ha



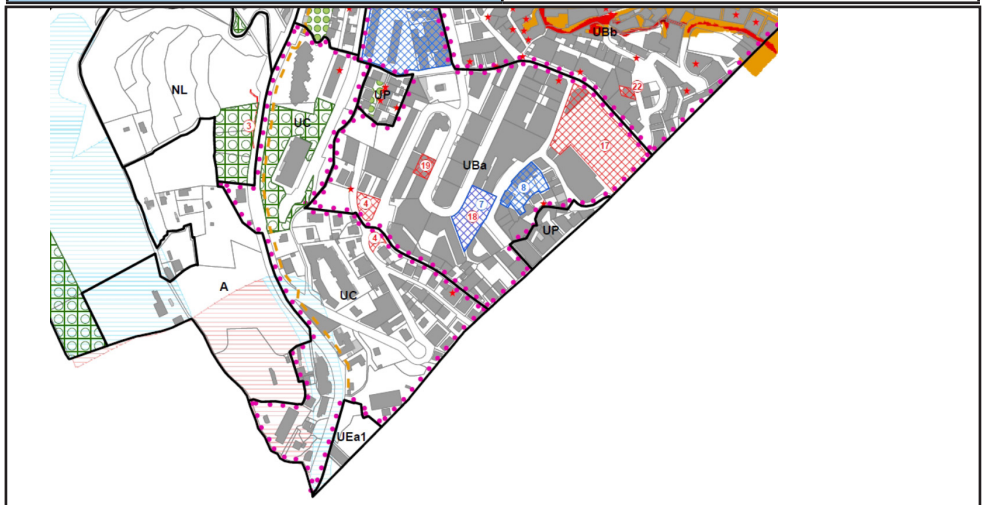
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UC - MONEGHETTI

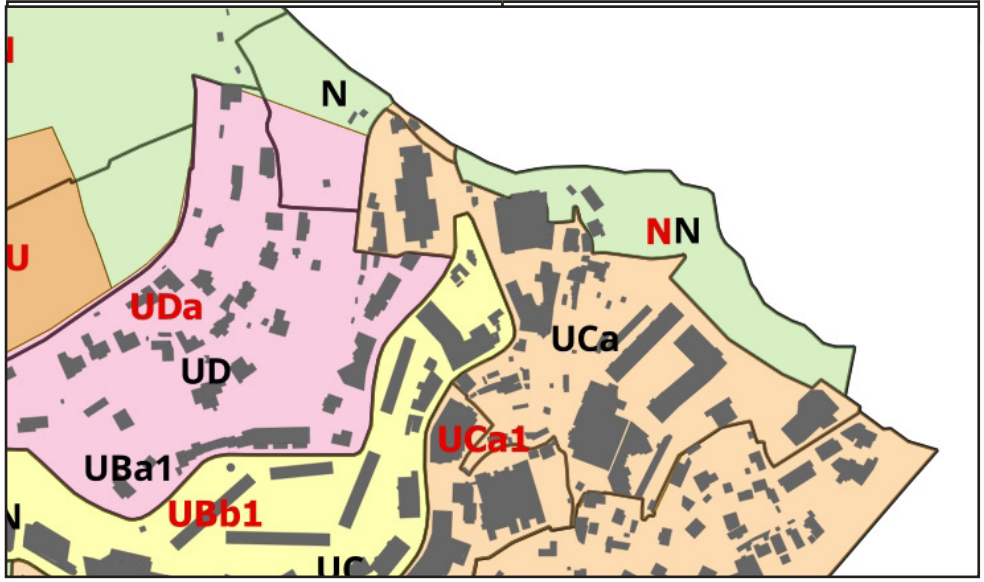


ZONE UC - MONEGHETTI

Superficie au PLU	5,86 ha

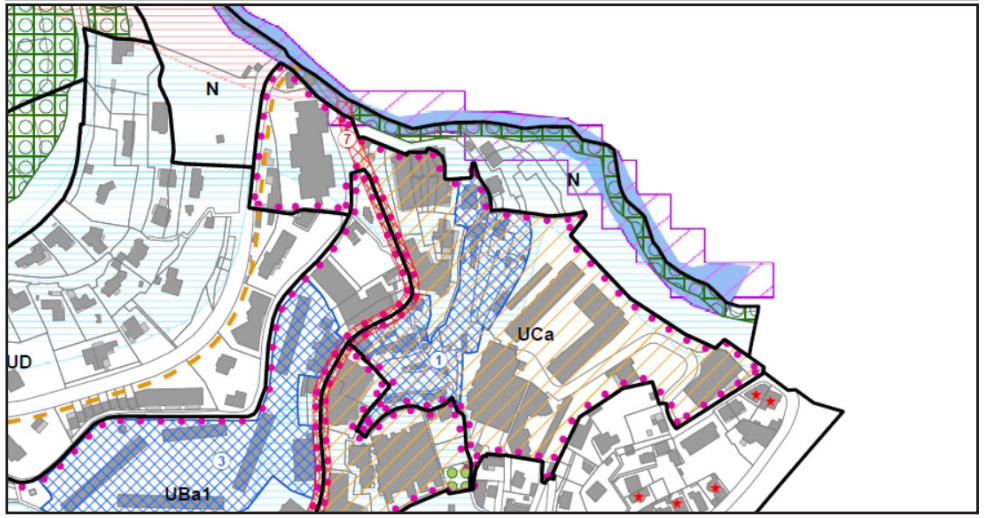


ZONE UCa - TENAO SUPERIEUR



ZONE UCa - TENAO SUPÉRIEUR

Superficie au PLU	4,10 ha



2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UC

Les dispositions réglementaires de la zone UC du PLU correspondent à la nature et aux caractéristiques du tissu urbain des espaces urbains concernés. Ces dispositions visent à maintenir et à préserver l'organisation morphologique de ces espaces qui aujourd'hui sont à dominante résidentielle.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (articles 1 et 2) définies pour la zone UC ont pour but de favoriser la mixité fonctionnelle dans ces espaces développés dans le prolongement des quartiers de l'hypercentre. Il s'agit de maintenir la vocation multiple de ces quartiers, en autorisant à la fois les constructions à destination d'habitat ainsi que les activités et les équipements. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à cette vocation sont interdites.

Dans cet objectif de mixité des fonctions urbaines et sociales, le PLU autorise toutes les utilisations et occupations du sol liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, services, équipements, artisanat, etc.

La mixité sociale y est également renforcée par des emplacements réservés et la mise en place d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement introduit également pour la zone UC et UCa du Ténao Supérieur, un secteur de majoration de volume constructible favorisant la production de logements sociaux.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrain.
- l'AZI, l'EAIP sur l'ensemble de la commune et le Porter à connaissance complémentaire,
- le Long des vallons Grima et de la noix, les études hydrauliques ainsi que le cahier de recommandations Etat sur le risques inondation
- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à la trame verte/bleue/noire, au titre de l'article L 151-6-2 du code de l'urbanisme couvre la totalité du territoire de la commune. La zone UC est comprise dans ce périmètre.

Dans l'objectif de permettre la densification de ces espaces urbains, support du développement communal, les nouvelles constructions doivent respecter des reculs adaptés à la typo-morphologie existante et à venir. L'emprise au sol est limité de manière à maintenir une certaine aération du tissu bâti et préserver des espaces verts, garants de la qualité du cadre et de la qualité de vie de Beausoleil.

Les hauteurs sont maintenues dans le respect des constructions existantes. De plus, une servitude de vue contraint toute nouvelle construction à préserver les perspectives depuis la Moyenne Corniche vers le littoral et le long du boulevard Guynemer.

L'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures, saillies, toitures, clôtures, etc.) doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques architecturales actuelles des quartiers concernés.

Les dispositions réglementaires du PLU offrent la possibilité d'adapter les nouvelles constructions aux conditions de vie actuelles et aux nouvelles normes de qualité environnementale et durable. A cet effet, les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées, sous réserve de respecter et de s'intégrer aux sites et paysages environnants.

De plus, toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique en vue de son futur raccordement.

En matière de stationnement, les règles sont établies au regard des fonctionnalités de la zone, de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur. Ainsi, des règles spécifiques au stationnement des véhicules légers, des vélos, des véhicules hybrides ou électriques ont notamment été définies.

Enfin, en raison du caractère urbanisé du secteur, la zone UC offre un bon niveau de desserte. Néanmoins, dans le secteur du Ténao, les circulations sont rendues difficiles par les caractéristiques des voiries existantes, adaptées à la topographie des lieux. Compte tenu de l'implantation du bâti existant, il est difficile de réaliser l'élargissement des voiries.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UD - Quartiers d'habitat pavillonnaire

La zone UD est destinée quasi exclusivement à de l'habitat individuel diffus.
Elle concerne les secteurs d'habitat situés en amont de la Moyenne Corniche.

La zone UD répond aux orientations du PADD

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

√ ***Préserver le grand cadre paysager***

La zone UD par ses dispositions répond à l'ensemble de ces objectifs :

- Conserver les limites actuelles des zones UD sans venir consommer des espaces naturels ou agricoles.
- Privilégier le remplissage des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- Maintenir le caractère résidentiel des quartiers compris dans la zone UD avec une importante aération du bâti, une faible densité bâtie et des hauteurs de constructions ne dépassant pas 7 mètres.

√ ***Protéger la qualité environnementale et patrimoniale***

Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement :

- L'axe des vallons est préservé par des dispositions réglementaires appropriées : espaces boisés classés, éléments de paysage et classement en zone N.
- Le PLU incitera à réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

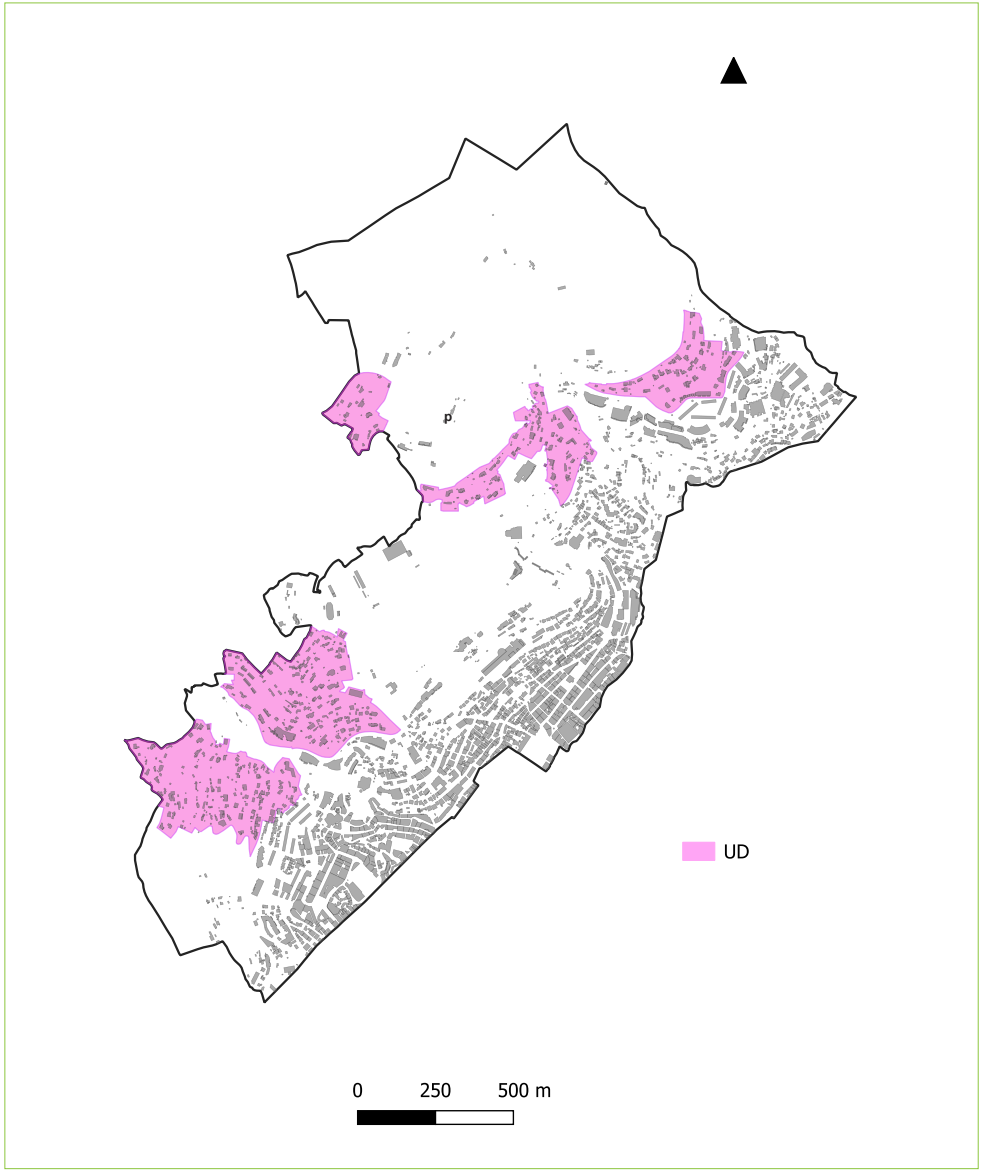
Gérer les risques naturels :

- Le PLU prend en compte les divers documents (PPR, AZI, EAIP, portés à connaissances, études hydrauliques...) sur les secteurs de la zone UD concernés.

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

√ ***Garantir un développement urbain et maîtrisé***

Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche, quartiers formant le fond de scène du grand paysage de Beausoleil.



Répartition des zones UD sur le territoire

2.1 - Les zones urbaines

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

C'est sur la zone UD que la consommation d'espace ENAF de la commune s'établit.

Elle représente 1,44 ha et permet d'accueillir 9 logements après application rétention foncière.
Cette surface ENAF répond aux objectifs de la loi climat et Résilience, elle est réduite de plus de la moitié par rapport aux objectifs ZAN.
Les terrains concernés s'inscrivent dans un ensemble urbain à dominante naturelle.
Le potentiel constructible (9 logements) proposé par la révision du PLU n'est pas de nature à remettre en cause la qualité paysagère des quartiers concernés ni ne portent atteinte au grand paysage.

La zone UD comprend également de la consommation en densification : 1,56 ha pour la réalisation de 7 logements après application rétention foncière.

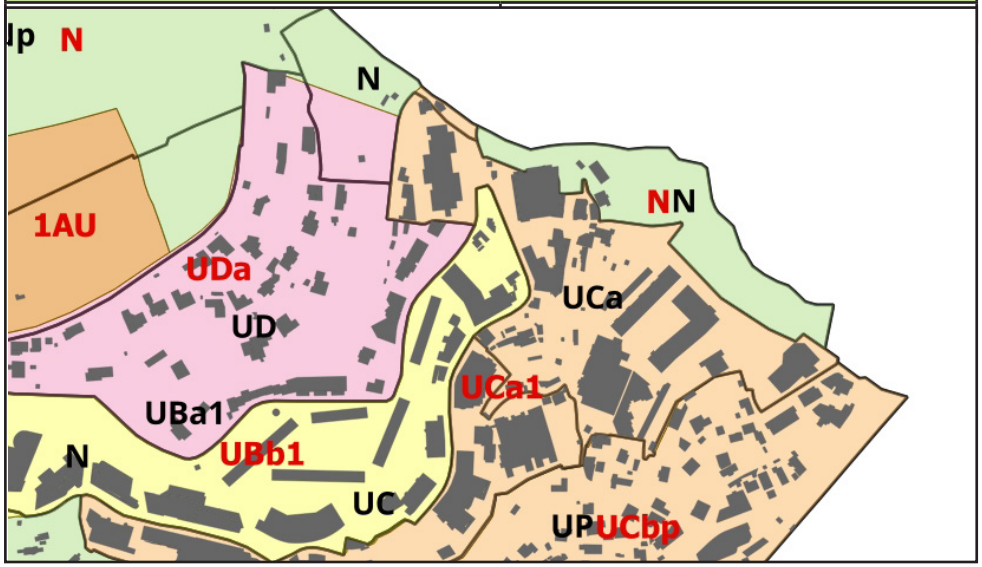
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UD	
Caractéristiques actuelles	La zone UD correspond à un tissu bâti très lâche composé exclusivement de maisons individuelles.
Vocation de la zone au PLU	Quartier d'habitat individuel résidentiel.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	La délimitation des secteurs de la zone UD a été modifiée dans le sens d'une réduction, pour tenir compte essentiellement : • des risques naturels : tous les terrains non bâtis situés en zone rouge inconstructible, d'aléa fort mouvements de terrain, ont été reclassés en zone naturelle inconstructible du PLU, • des terrains dont la desserte en réseaux est insuffisante : tous les terrains mal ou pas desservi par l'un des réseau, eau potable, voirie, assainissement sont reclassés en zone naturelle inconstructible. Une partie de la zone UD des Clapisses située en limite de la zone A est maintenue malgré son classement en espace protégé au titre de la DTA, du fait des permis accordés et en cours de réalisation, néanmoins, la partie inférieure non bâtie est couverte par des espaces verts protégés interdisant toute nouvelle construction. Les deux secteurs UDa et UDb du PLU antérieur, distinguées par leur hauteur, respectivement 9 m et 7 m, sont regroupés en une seule zone UD dont l'emprise au sol diminue, passant de 20% à 12% et la hauteur est fixée à 7 m. Le coefficient de végétalisation est fixé à 70% de pleine terre pour toute la zone UD au lieu de 60% d'espace vert en UDa et 70% d'espace vert en UDb, sans obligation de pleine terre dans le PLU antérieur. <u>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :</u> • Enfin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique développement les principes de la trame verte et bleue sur le territoire de Beausoleil, dans son ensemble. Elle est détaillée dans la pièce n°6 du dossier de PLU.
Autres dispositions réglementaires	• Aléas modéré risque inondation le long du vallon de Grima, dans la zone UD Grima. • Éléments du patrimoine bâti dont les caractéristiques figurent en annexe du règlement d'urbanisme. • Emplacements réservés pour aménagement et élargissement de voiries. ER 5 : Réhabilitation de la Crémaillère ER 6 : Élargissement de la route Font Divina - Élargissement à 6 m ER14 : Élargissement du ch. de Bordina à 5 m • EBC le long des vallons.
Potentialités de développement	16 nouveaux logements après application du coefficient de rétention foncière.
Superficie en consommation ENAF	1,44 ha
Superficie de la zone	41,29 ha

2.1 - Les zones urbaines

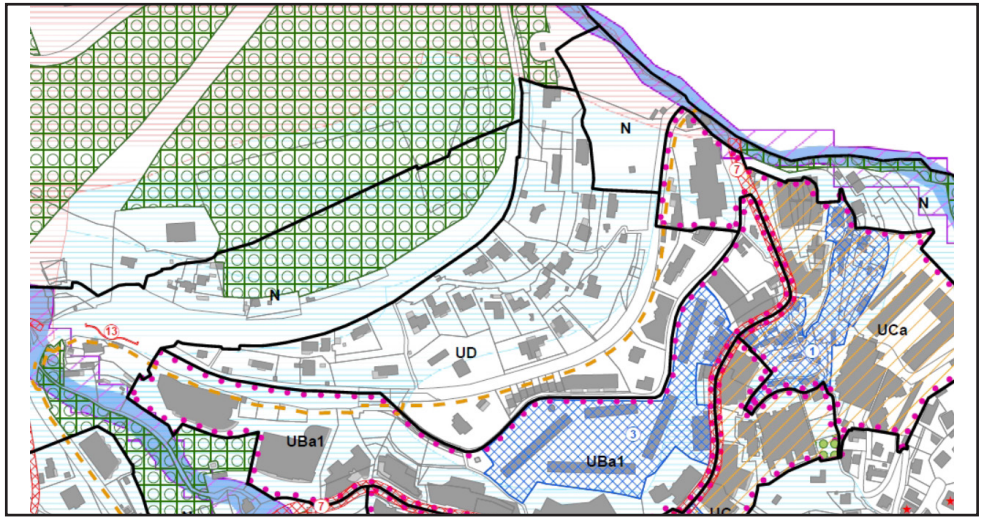
U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UD - TERRAGNA

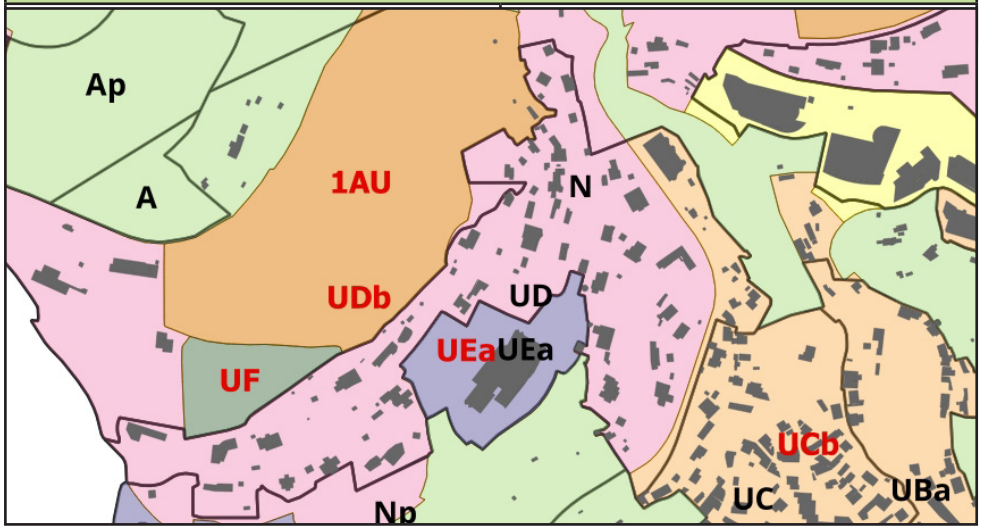


ZONE UD - TERRAGNA

Superficie au PLU	5,83 ha

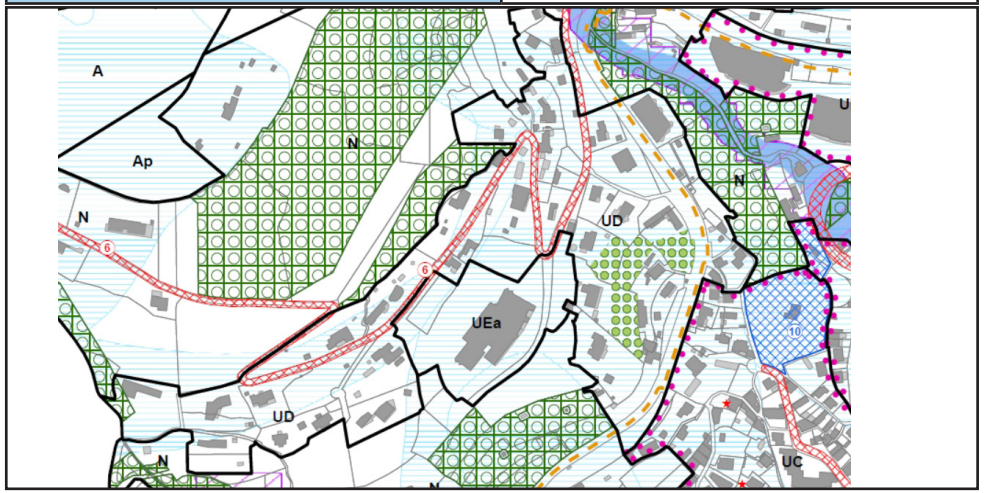


ZONE UD - LA ROUSSE



ZONE UD - LA ROUSSE

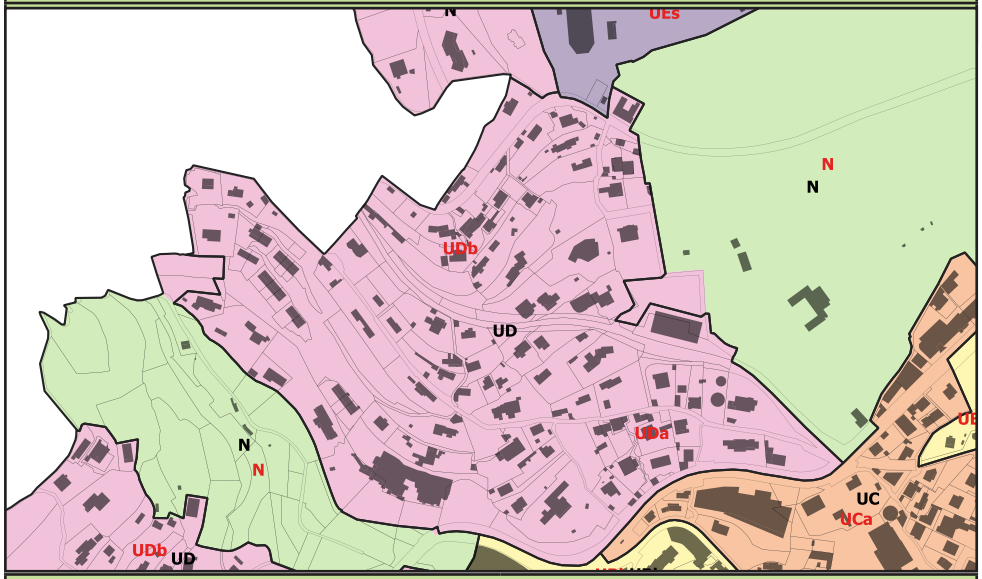
Superficie au PLU	7,23 ha



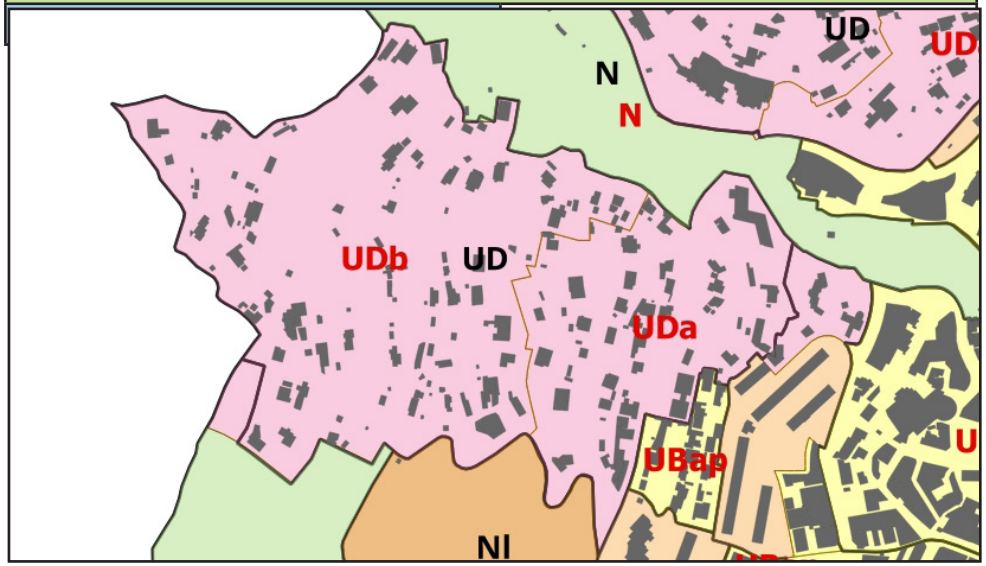
2.1 - Les zones urbaines

U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UD - BORDINA

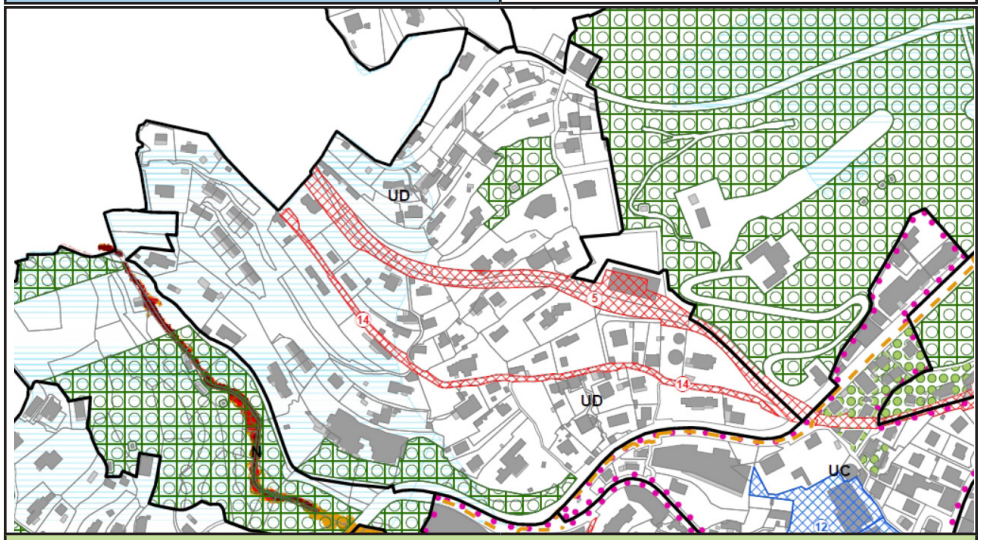


ZONE UD - GRIMA



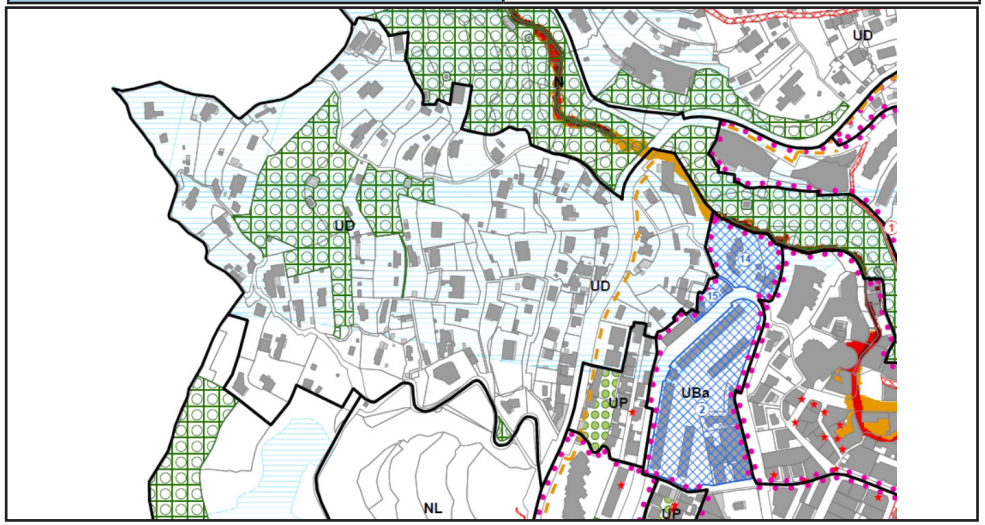
ZONE UD - BORDINA

Superficie au PLU	12,63 ha



ZONE UD - GRIMA

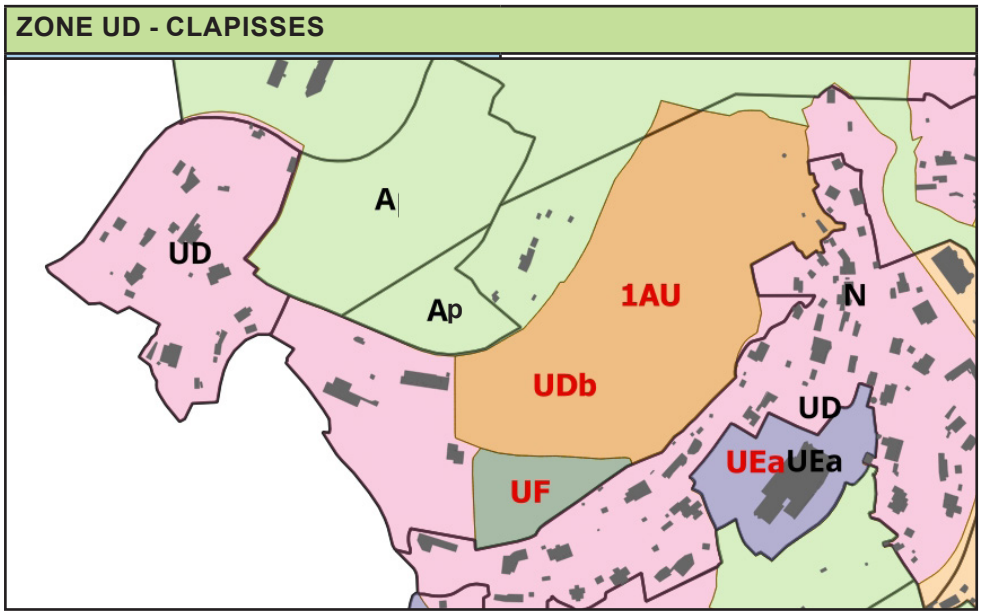
Superficie au PLU	12,49 ha



2.1 - Les zones urbaines

U Zonage du PLU approuvé U Zonage du PLU révisé

ZONE UD - CLAPISSES



ZONE UD - CLAPISSES

Superficie au PLU	*3,09 ha*



2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UD

Les dispositions réglementaires de la zone UD du PLU correspondent à la nature et aux caractéristiques du tissu urbain des espaces concernés. Ces derniers sont implantés majoritairement sur de vastes parcelles et sur des espaces anciennement cultivés ou bien occupés par des terrains naturels.
La zone UD a été dessinée au plus près du bâti existant.
Les dispositions réglementaires confirment la vocation de ces secteurs et assurent la préservation du cadre de vie et du contexte paysager de qualité qui caractérisent ces quartiers de la commune.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (articles 1 et 2) définies pour la zone UD ont pour but de pérenniser la vocation résidentielle et la qualité paysagère de ces quartiers implantés au coeur d'espaces naturels remarquables.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrain.
- l'AZI, l'EAIP sur l'ensemble de la commune et le Porter à connaissance complémentaire,
- le Long des vallons Grima et de la noix, les études hydrauliques ainsi que le cahier de recommandations Etat sur le risques inondation
- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à la trame verte et bleue, au titre de l'article L 151-6-2 du code de l'urbanisme couvre la totalité du territoire de la commune. La zone UD est comprise dans ce périmètre.

Dans l'objectif de conserver la typo-morphologie de ces quartiers résidentiels de faible densité, et préserver un cadre de vie et un paysager de qualité pour les beausoleillois résidents dans ces secteurs privilégiés, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant des reculs permettant de conserver la trame urbaine aérée.
L'emprise au sol ainsi que les hauteurs maximum sont conformes aux caractéristiques urbaines existantes et limitent la densification de ces secteurs sensibles.

Le développement d'opérations immobilières sous forme de détachement des parcelles doit respecter, pour chaque détachement ainsi que pour le terrain ou la maison mère, les dispositions du PLU.

L'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures, saillies, toitures, clôtures, etc.) doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques architecturales actuelles des quartiers concernés.

Dans l'objectif de pérenniser la qualité du cadre de vie, particulièrement dans les secteurs à vocation résidentielle UD, un équilibre minéral/végétal doit être recherché en priorité. De même, il est impératif de limiter l'imperméabilisation des sols et par voie de conséquence le ruissellement des eaux pluviales.
A ce titre, un coefficient de pleine terre de 70% est appliqué sur l'ensemble de la parcelle.

Les dispositions réglementaires du PLU offrent la possibilité d'adapter les nouvelles constructions aux conditions de vie actuelles et aux nouvelles normes de qualité environnementale et durable. A cet effet, les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées, sous réserve de respecter et de s'intégrer aux sites et paysages environnants.
De plus, toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique en vue de son futur raccordement.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

En matière de stationnement, les règles sont établies au regard des fonctionnalités de la zone, de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur. Ainsi, des règles spécifiques au stationnement des véhicules légers, des vélos, des véhicules hybrides ou électriques ont notamment été définies.

Enfin, en raison du caractère urbanisé du secteur, la zone UD offre un niveau correcte de desserte :

- Toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération programmée et répondre aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ;
- Toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif existants ou projetés, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (caniveaux, fossés, bassins de rétention...).

LA ZONE UE

La zone UE délimite les secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou futurs.

La délimitation d'une zone spécifique permet d'assurer la construction, le maintien, la gestion et l'évolution de ces constructions de typologie architecturale particulière.

La zone UE regroupe trois secteurs particuliers avec chacun leur vocation :

- UEa à vocation d'accueil d'une maison de retraite – quartier Font divina
- UEa1 à vocation d'accueil d'un EHPAD dans le quartier Grima en limite de Monaco.
- UEb à vocation d'accueil d'un parc paysager et d'un parking sous terrain – secteur Guynemer.
- UEs à vocation sports et loisirs – le parc du Devens

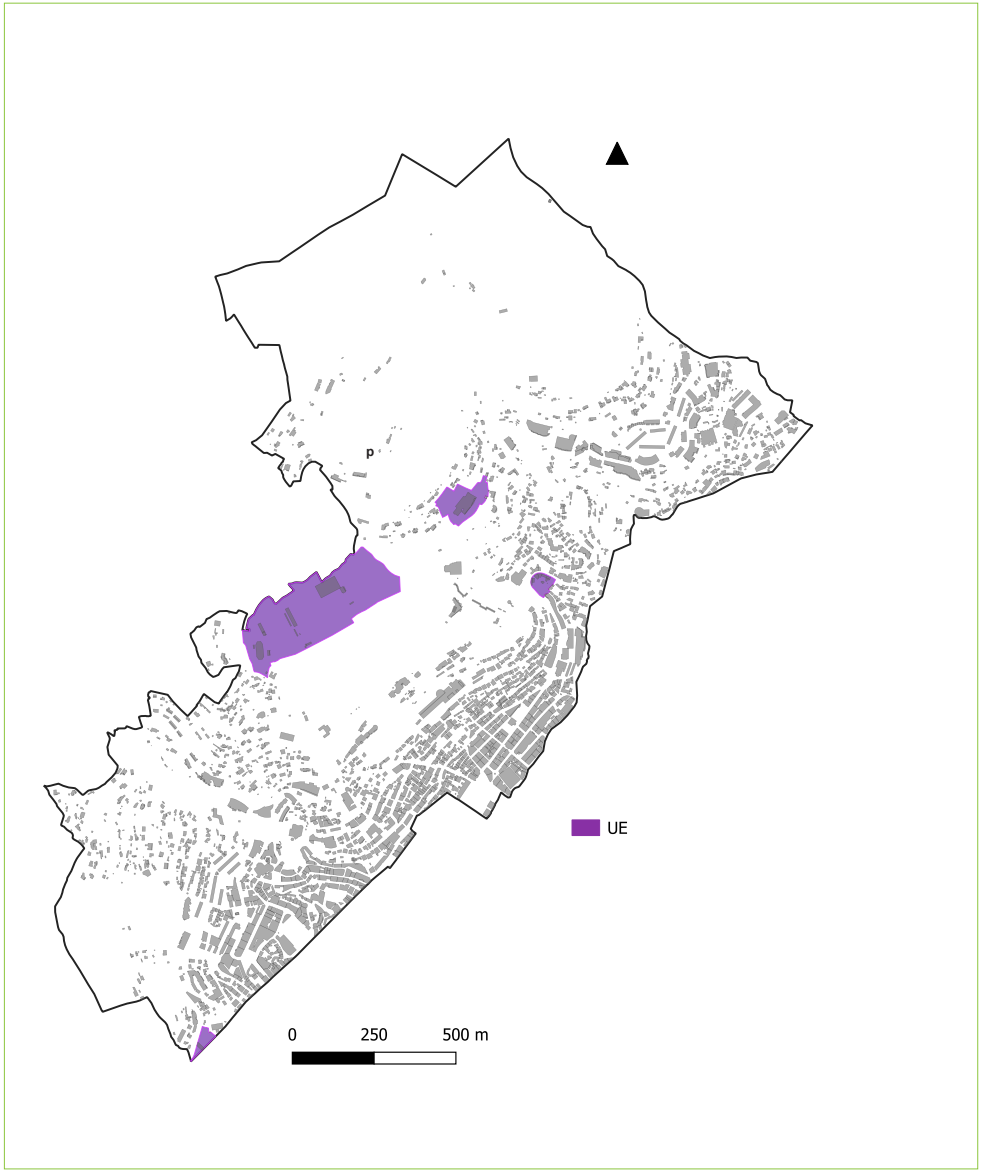
La zone UE participe aux orientations du PADD suivantes :

√ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles;

√ Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune;

√ Garantir une mobilité et un mode de vie durables et plus particulièrement, augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements;

√ Intégrer des objectifs novateurs d'économie d'énergie dans le mode de gestion des équipements publics et inciter à l'amélioration des performances énergétiques.



Répartition des zones UE sur le territoire

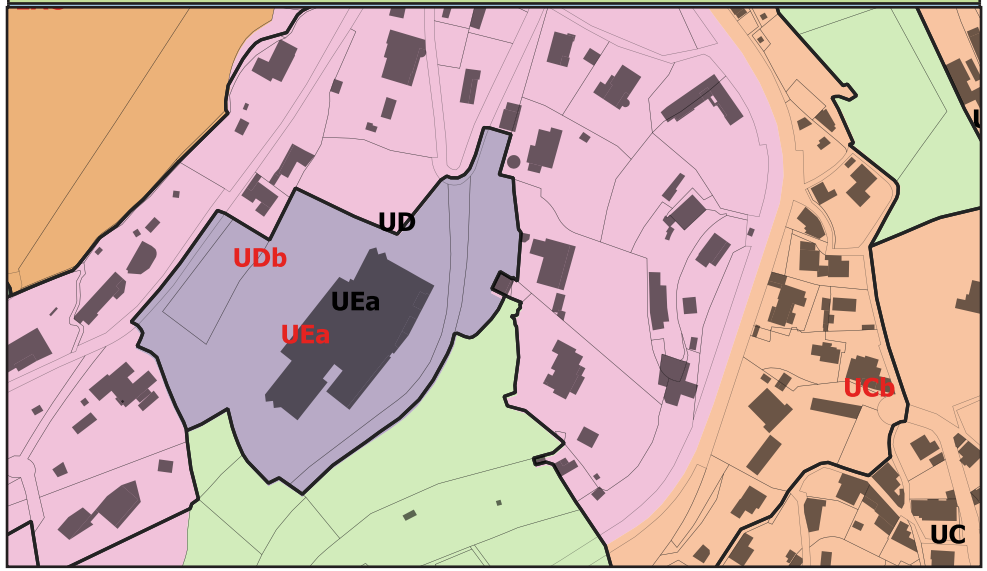
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UE - secteur UEa Font Divina, secteur UEb vallon de la Noix, secteur UEs le parc du Devens	
Caractéristiques actuelles	- Le secteur UEa accueille la maison de retraite existante. - Le secteur UEb est actuellement occupé par un tissu bâti ancien pas toujours très qualitatif, situé à l'alignement du bvd Guynemer et offrant en arrière plan, le long du vallon, des espaces végétalisés. - Le secteur UEs du parc du Devens : destiné à des équipements de sports et loisirs accueille : stades de sports, stades de football, aire de jeux, terrains de tennis, espaces de détente, ... Il est inséré dans un écrin de verdure. Ces trois secteurs de la zone UE sont très bien desservis par les équipements d'infrastructure.
Vocation de la zone au PLU	- Permettre le maintien et/ou le développement des équipements d'intérêt collectifs et services publics communaux/intercommunaux. - Secteur UEa : maintien de la vocation de maison de retraite. - Création d'un sous-secteur UEa1 suite à un dire de la Principauté de Monaco au moment de la consultation des PPC et au moment de l'enquête publique : il s'agit de terrain situé en limite de Monaco, représentant une surface de 2620 m². La commune créée ce sous-secteur afin de permettre la réalisation d'un EHPAD porté par la Principauté de Monaco, sur son territoire et sur une partie de la commune de Beausoleil. Le projet consistera à la réalisation d'un EHPAD public, rattaché au CHPG, d'environ 14 lits en aval de la moyenne corniche RD 6007 en R+19 depuis le niveau du chemin des Révoires, pour une hauteur de 48,85 mètres depuis la moyenne corniche (totalement implantée sur le territoire monégasque). Sur les parties « françaises » serait réalisée une entrée piétonne, doublée d'un drop off (parking dépose minute) ainsi que 11 niveaux d'infrastructures comportant des fonctions supports de l'EHPAD (un auvent à usage de jardin-terrasse viendrait couvrir ce drop off), ainsi qu'un parking extérieur de 9 places, une rampe de parking permettant d'accéder à une zone logistique/livraison, à un parking de 14 places et à 2 niveaux de logement de fonction ou qui pourraient être affectés à l'action sanitaire pour un centre d'accueil thérapeutique en lien avec le CHPG dont dépendrait cet EHPAD. - Création du secteur UEb : mutation du tissu bâti ancien pour créer un parc paysager et un parking public souterrain. - Secteur UEs : la commune a engagé la requalification et la restructuration complète du parc du Devens afin d'y accueillir des manifestations sportives de haut niveau et rendre plus convivial les espaces d'activités de nature. Plusieurs infrastructures nouvelles sont prévues sur le site, répartis sur différents niveaux : stade, gymnase, ...
Principaux changements apportés par la révision du PLU	- Secteur UEa : Sa vocation demeure et aucune modification n'a été apportée, ni au règlement ni au plan de zonage. - Création du secteur UEb en remplacement d'une zone UBd2 intégrant déjà un ER pour parc de stationnement en sous-sol. Le nouveau secteur UEb est à seule vocation d'équipements publics répondant aux besoins de la population résidente de Beausoleil. Il définit des hauteurs beaucoup plus faibles limitant l'impact visuel des futures constructions. Sur le secteur Guynemer, le long du vallon de la Noix, le secteur UEb fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet global d'aménagement, dans l'attente des modalités d'application retenues par l'Etat, des résultats d'une étude hydraulique et d'une réflexion menée sur les principes d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles opérations. Cette dernière figure en annexe du dossier de PLU. - Remaniement à la marge de la délimitation du secteur UEs pour accompagner la requalification et restructuration du site du Devens. Définition d'un coefficient de végétalisation de 20%, alors que le PLU antérieur n'en imposait pas.

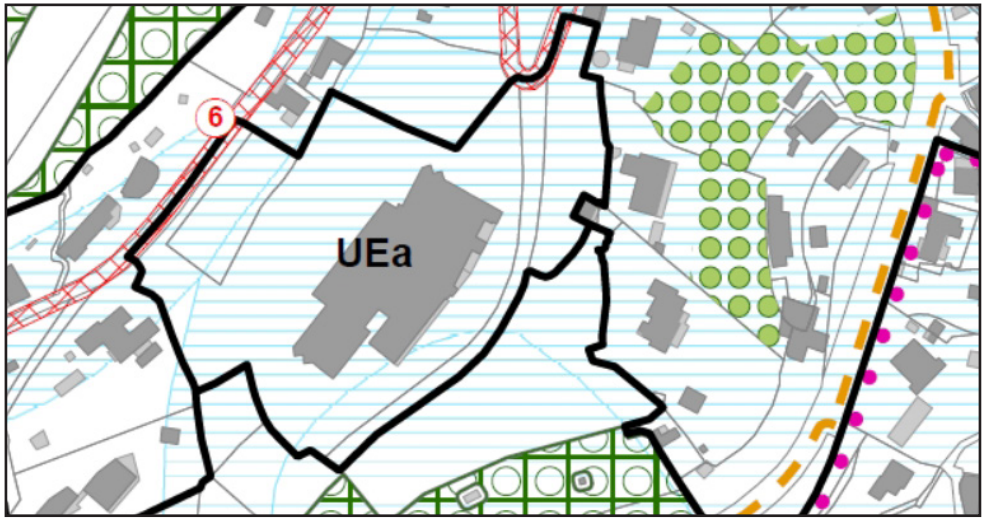
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UE - secteur UEa Font Divina, secteur UEb vallon de la Noix, secteur UEs le parc du Devens	
Principaux changements apportés par la révision du PLU	- Secteur UEa : Sa vocation demeure et aucune modification n'a été apportée, ni au règlement ni au plan de zonage. - Secteur UEa1 : ce secteur est créé en remplacement de la zone UC du PLU arrêté, il est proposé de créer une sous-secteur UEa1 dont les dispositions sont adaptées à la partie du projet d'EHPAD situé sur la commune. L'emprise au sol à 35% devient non réglementée, la hauteur passe de 12 mètres à 30 mètres et la servitude de vue le long de la Moyenne Corniche est supprimée. L'adaptation de ces dispositions ne portent pas atteinte au site existant : le terrain est déjà situé au pied d'immeubles de grande hauteur disposés tout le long de la frontière du côté de Monaco et dépassant largement le niveau de la route départementale. - Création du secteur UEb en remplacement d'une zone UBd2 intégrant un ER pour parc de stationnement en sous-sol. Eu égard aux résultats des études hydrauliques, le projet de parking en sous-sol est abandonné, et par voie de conséquence l'emplacement réservé n°27 qui était prévu à l'arrêt du PLU. La commune maintien la zone UEb pour la création d'un espace de renaturation conformes aux dispositions liées à la présence d'aléas risques inondation. Le secteur UEb fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet global d'aménagement, le parc de renaturation sera intégré dans les réflexions menée sur les principes d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles opérations - Remaniement à la marge de la délimitation du secteur UEs pour accompagner la requalification et restructuration du site du Devens. Définition d'un coefficient de végétalisation de 20%, alors que le PLU antérieur n'en imposait pas.
Autres dispositions réglementaires	- Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain. - Espaces boisés classés sur le Devens le long du vallon de la Noix, correspondant aux ripisylves à protéger. - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global. - Emplacements réservés : - ER 6 : élargissement de la route Font Divina - Élargissement à 6 m, ER9 9 élargissement à 11,50 m du Bv Guynemer - ER 10 : prolongement du chemin de la Noix avec élargissement à 6 m, - ER 11 : création d'une voie de circulation entre le Bd Guynemer et le Bd d'Italie : 6 m. - Orientation d'Aménagement et de Programmation TVTB et noire.
Superficie de la zone	10,22 ha

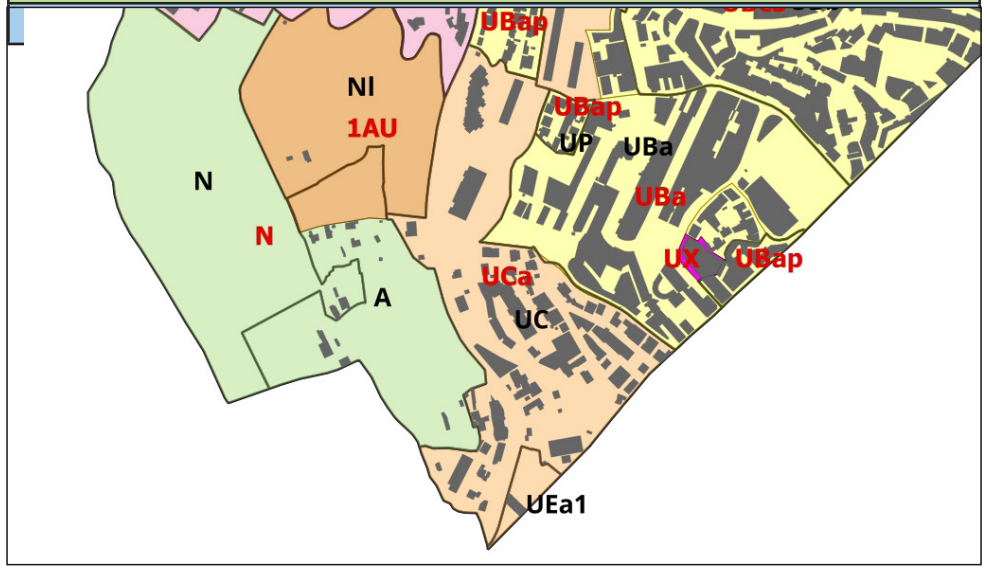
ZONE UEa - FONT DIVINA



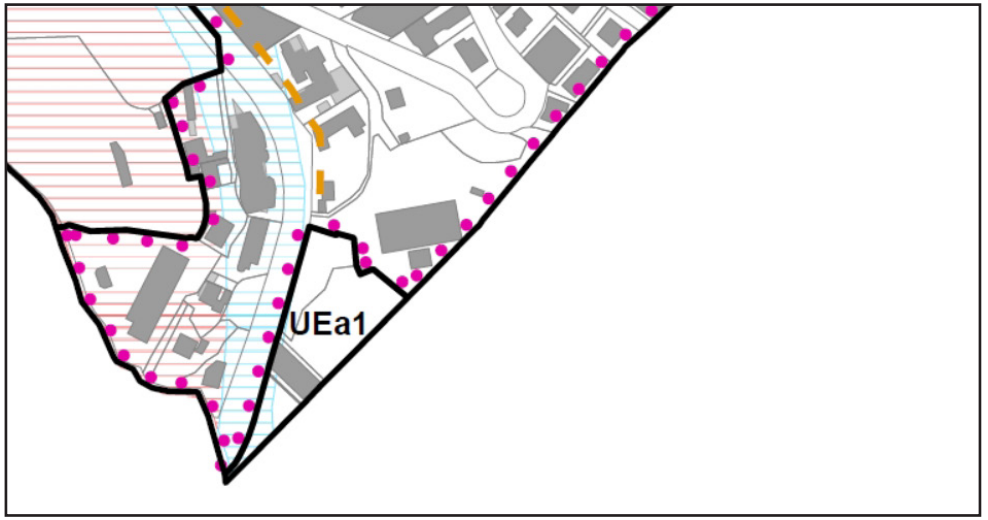
ZONE UEa - FONT DIVINA	
Superficie au PLU	*1,3 ha*



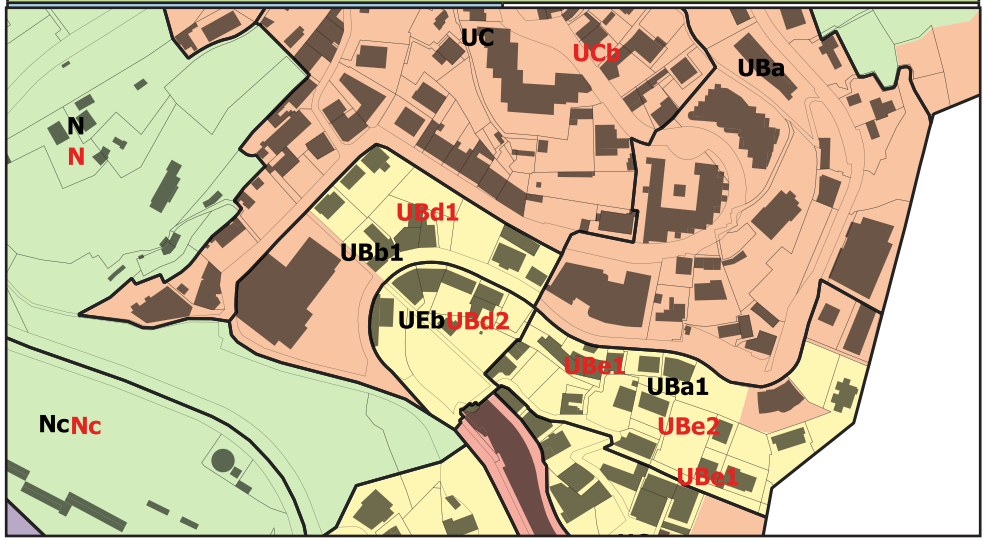
ZONE UEa1 - MONEGHETTI



ZONE UEa1 - MONEGHETTI	
Superficie au PLU	*0,26 ha*

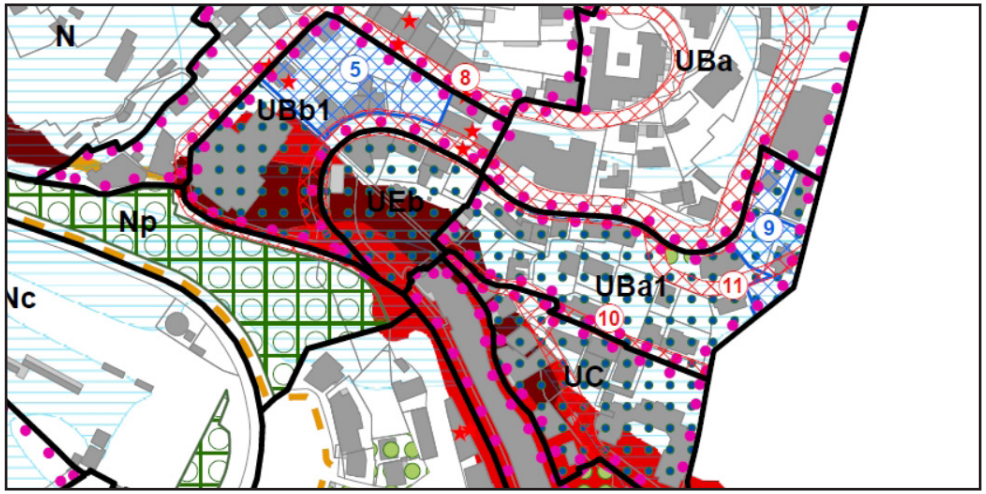


ZONE UEb - LES SERRES

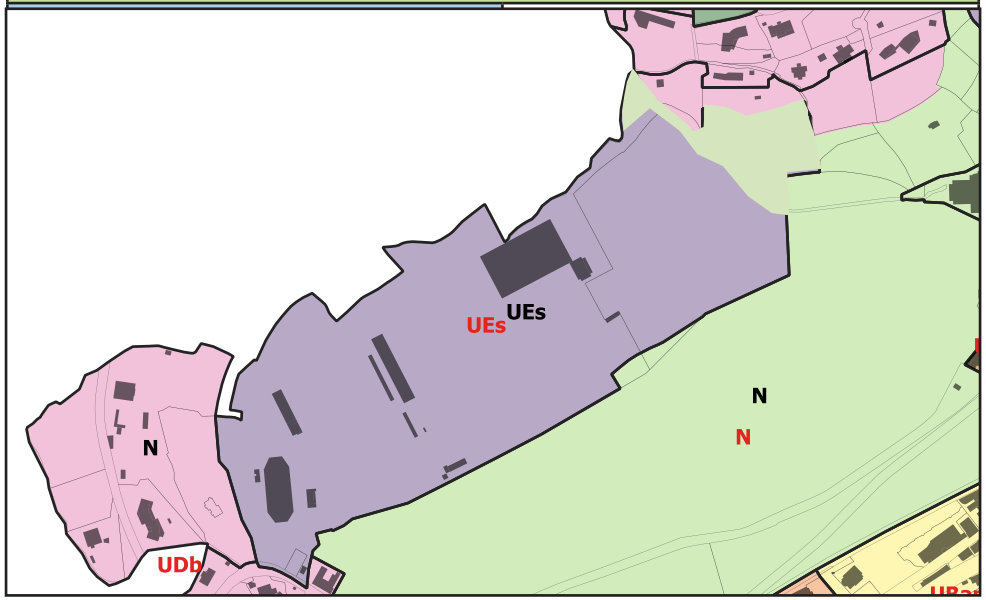


ZONE UEb - LES SERRES

Superficie au PLU	*0,4 ha*

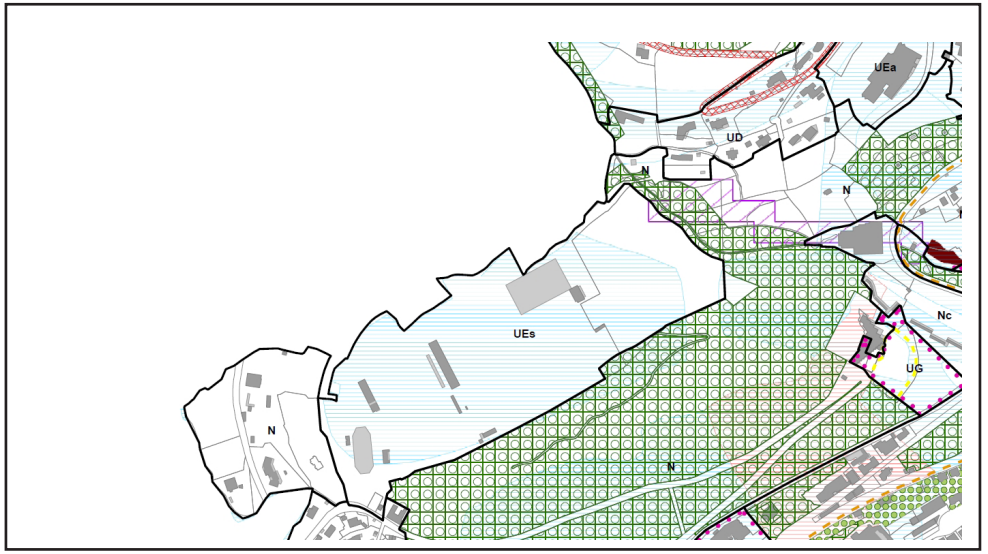


ZONE UEs - DEVENS



ZONE UEs - DEVENS

Superficie au PLU	*8,3 ha*



2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UE

Les règles édictées correspondent à la vocation de la zone, pour le maintien et le développement des équipements d'intérêt collectif public ou privé et services publics en réponse aux besoins communaux actuels et futurs. Ces constructions spécifiques nécessitent en effet des dispositions réglementaires particulières.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à interdire toutes occupations et utilisations des sols qui pourraient nuire à la vocation de la zone. Ainsi, les constructions à vocation d'habitation, de commerces ou encore d'industrie sont notamment interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrain.
- l'AZI, l'EAIP sur l'ensemble de la commune et le Porter à connaissance complémentaire,
- le Long des vallons Grima et de la noix, les études hydrauliques ainsi que le cahier de recommandations Etat sur le risques inondation
- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

Afin d'assurer un ordonnancement harmonieux des constructions depuis les voies, une distance minimale est fixée entre les futures constructions et la voirie. Les bâtiments peuvent également s'implanter sur l'alignement existant ou futur.

La révision du PLU conserve l'emprise au sol pour le secteur UEa, toujours dans le but de limiter la minéralisation de ce secteur.

Eu égard à la vocation des secteurs UEb et UEc (complexe sportif, parc paysage), le PLU ne réglemente pas l'emprise au sol. D'un point de vue technique et d'expression architecturale, la définition d'une emprise au sol pourrait empêcher l'implantation de ces équipements publics.

La hauteur définie est fixée au regard de la vocation de la zone et des besoins qu'elle engendre.

- Pour le secteur UEa, la révision du PLU maintient la hauteur maximale définie dans le PLU antérieure en vigueur.
- Pour le secteur UEb, pour les construction existante, la hauteur des constructions ne pourra excéder de 9 mètres le niveau de la voie existante du boulevard Guynemer.
- Pour le secteur UEs, la hauteur maximale est adaptée aux caractéristiques et aux impératifs techniques des installations sportives qui seront implantées sur le site, notamment gymnases, salles de sport, ...

Dans un objectif d'insertion harmonieuse des futures constructions dans le paysage, des règles sur l'aspect extérieur sont déterminées en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales des bâtiments existants dans la zone et en vue de leur développement futur.

Les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées

Afin d'assurer le maintien des espaces végétalisés sur le site, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. De plus, les aires de stationnement devront intégrer des plantations nouvelles.

Le règlement fixe un coefficient de végétalisation permettant d'assurer une bonne intégration des constructions dans leur environnement paysager.

Les normes de stationnement inscrites pour cette zone visent à assurer la création d'un nombre suffisant de place de stationnement en fonction des vocations des futures constructions. Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont également été ajoutées.

Pour assurer une bonne gestion des flux et d'accès aux équipements, les accès directs depuis les voies publiques sont limités.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Toute construction ou installation devra être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'assainissement. Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales ainsi que les dispositifs pour la collecte des ordures ménagères.

Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au haut-débit ou à la fibre optique.

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UG

La zone UG correspond à une résidence sociale sous forme de logements autonomes, des logements dont des logements sociaux et d'équipements publics.

La zone UG est en partie bâtie et occupée par une résidence autonome de 129 logements. A côté de cette structure, une nouvelle opération est en cours de réalisation.

La zone UG participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

- √ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles;
- √ Favoriser une politique de l'habitat en participant au développement de la frange littoral et en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs et répondre aux objectifs de mixité sociale, conformément au PLH.



Répartition des zones U sur le territoire

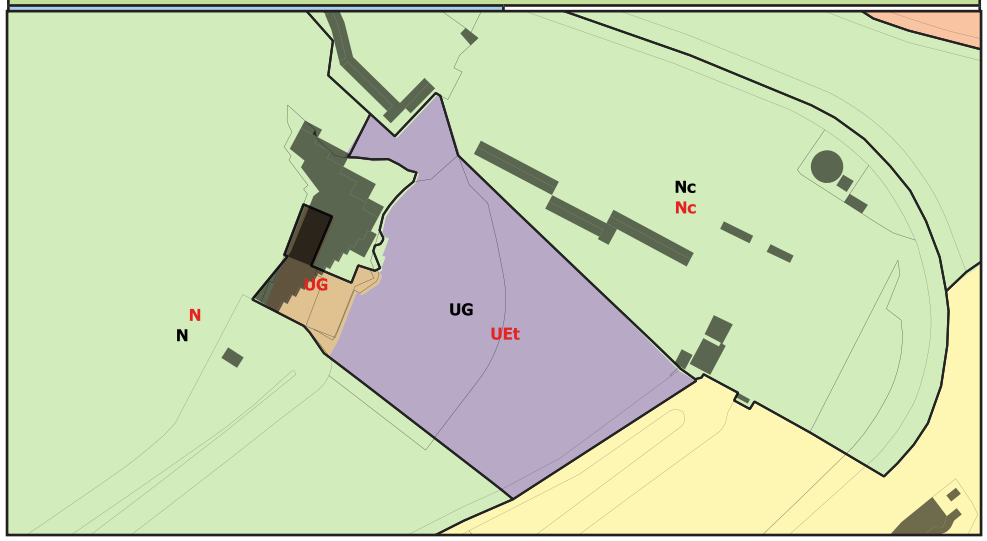
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UG	
Caractéristiques actuelles	La zone UG accueille déjà, à ce jour, la résidence sociale Bellevue de 129 logements autonome.
Vocation de la zone au PLU	Accueil d'un foyer ADOMA comprenant des logements adaptés aux personnes nécessitant des services sur place : accompagnement social, fourniture de linge de toilette, blanchisserie, salle de vie commune,... Les logements peuvent intégrés du logement meublé, du studio, et peuvent accueillir tout public, dès lors que les demandeurs sont éligibles à l'APL. Le nouveau projet prévu dans la procédure de déclaration de projet n°3 du PLU antérieur en vigueur, est en cours de réalisation. Ce projet comprend un programme de logements de 124 unités dont 88 sont destinés à du logements loi SRU pour jeunes actifs, ainsi qu'un équipement collectif d'intérêt général de type crèche pour environ 52 berceaux. Cette opération sera livrée courant 2024.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	La zone UG du PLU révisé regroupe les deux secteurs UGa et UGb du PLU en vigueur antérieur, afin de supprimer le zonage à la parcelle. L'emprise au sol n'est pas réglementée, comme le précisait le PLU antérieur et la déclaration de projet n°3, du fait, pour cette dernière, de la zone d'implantation qui contraint l'emprise du bâtiment sur un espace donné. La hauteur maximale est définie en fonction de la vocation et la localisation des bâtiments existants (résidence sociale) et des bâtiments en cours de construction (logements et crèche). Elle est maintenue conforme au PLU antérieur et à la Déclaration de projet n°3. L'ERMS n°37 a été supprimé car l'opération d'extension est en cours de réalisation. Le PLU conserve néanmoins le périmètre de mixité social sur cette zone. Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire.
Autres dispositions réglementaires	Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain - zones rouge et bleue sur une partie des terrain.

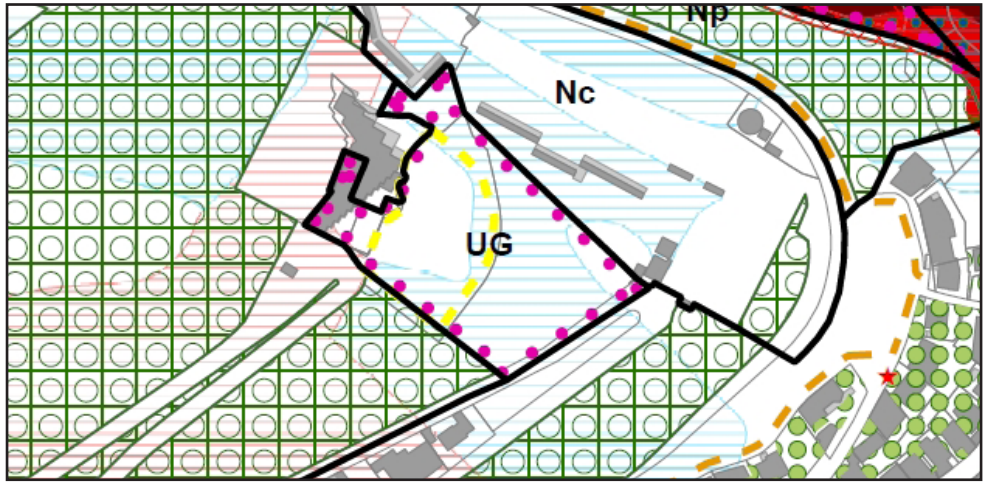
Superficie - consommation en consommation d'espace	La zone UG ne présente pas de consommation ENAF ni de consommation en densification.

Superficie de la zone	0,81 ha

ZONE UG



ZONE UG	
Superficie au PLU	*0,81 ha*



PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UG

Les règles édictées pour la zone UG correspondent aux vocations développées dans le secteur :

- logements nécessitant des services sur places - accompagnement sociale, fourniture de linge et blanchisserie, salle de vie commune, ...
- équipements publics pour la petite enfance,
- logements SRU.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à maintenir la vocation de cette zone et de permettre son développement. Toutes occupations et utilisations du sol non liées sont interdites.

Au regard de la présence de risques naturels, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels approuvé.
Tout projet d'aménagement ou de construction devra également respecter les prescriptions définies par :

- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

La mixité sociale est présente par la mise en place d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier article impose notamment qu'en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1 200 m² de surface de plancher affectée à du logement, au moins 30 % de la surface de plancher totale de l'opération, dédiée au logement, sont réservés pour la création de logements locatifs sociaux.

L'implantation des nouvelles constructions en dehors de celles liées au projet d'aménagement et d'extension du centre social existant, doivent respecter la zone d'implantation du bâti définie sur le plan de zonage ou, en dehors de cette zone d'implantation, respecter des reculs qui permettent d'assurer un ordonnancement

harmonieux des constructions depuis les voies et le long des limites séparatives.

En raison de la zone d'implantation, le règlement ne fixe pas d'emprise au sol.

Les hauteurs autorisées dans la zone sont adaptées aux gabarits existants et à la nature des constructions autorisées mais également à l'environnement dans lequel s'insère les secteurs d'activités.

Afin d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans le paysage, les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées

Dans l'optique d'assurer le maintien des espaces végétalisés sur le site, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et un coefficient de végétalisation a été défini.
De plus, les aires de stationnement devront intégrer des plantations nouvelles.
Un coefficient de végétalisation est défini hors de la zone d'implantation des constructions figurant sur le plan de zonage afin de limiter l'imperméabilisation des sols et limiter le ruissellement pluvial.

Les normes de stationnement inscrites pour cette zone visent à assurer la création d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction des vocations des futures constructions. Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont également été ajoutées.
La zone UG dispose d'un bon niveau de desserte.
Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au haut-débit ou à la fibre optique.

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UM

La zone UM correspond à la zone à plan masse du secteur de la Crémaillère.
Elle est destinée à l'accueil d'une mixité de fonction urbaine comprenant des logements, commerces et services de proximité, équipements publics (parking en ouvrage notamment), hôtels et hébergements hôteliers, ..., espaces publics participant à la convivialité du secteur et permettant sa liaison avec le centre de Beausoleil.

Elle comprend deux secteurs :

- UMa, situé en cœur d'îlot, ce secteur constitue un espace stratégique du développement du centre-ville de Beausoleil.
- UMb, composé de deux îlots au nord et au sud du site, il est destiné à la réhabilitation de bâtiments existants,

Sa localisation à l'articulation des territoires de Beausoleil et de la Principauté de Monaco lui confère un rôle particulier, et le projet à venir jouera un rôle stratégique dans le développement du centre-ville de Beausoleil.

La zone UM participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

√ ***Garantir un développement urbain et maîtrisé***

- *Quatre secteurs à enjeux de développement supporteront la croissance attendue pour les 15 prochaines années.*
  - . La zone UM couvre le secteur de la Crémaillère pour lequel la commune entend créer un quartier de mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, hôtels et équipements de proximité, parking en ouvrage, ...).
  - . Cette zone prend en compte les objectifs de mixité sociale avec l'inscription d'un périmètre de mixité sociale.
  - . La commune souhaite soumettre à un concours d'architecture international l'ensemble de la zone à plan masse afin de créer sur ce secteur un parti et des principes d'aménagement novateurs en termes urbain, architectural et environnemental. L'objectif étant de créer un véritable trait d'union entre Beausoleil et Monaco.

√ ***Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi***

Le PLU répond aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2020-2025 : soit 60 logements SRU par an.

La zone UM s'inscrit dans le Périmètre de Mixité Sociale défini sur certaines zones du PLU.

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***

- Les différents secteurs de la zone UM faciliteront l'implantation de commerces, services et équipements de proximité de manière à répondre aux besoins de la population résidente à l'année.
- L'offre d'accueil touristique en matière d'hébergement hôtelier est également favorisé sur la zone UM.

Conforter son niveau d'équipements

- La zone UM répond à ces objectifs par une réglementation favorisant la mixité fonctionnelle.

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

√ ***Améliorer les moyen de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile***

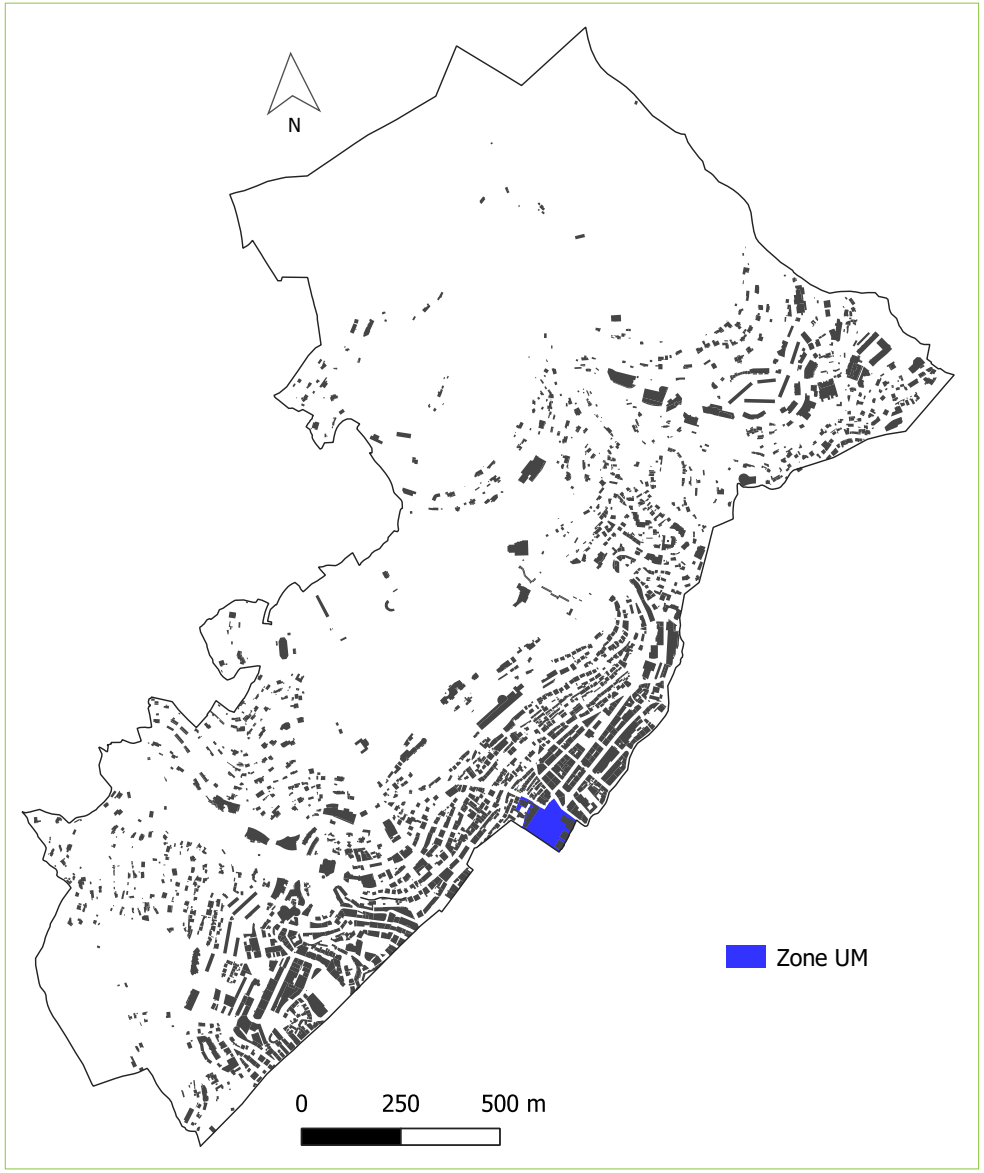
- Amélioration du maillage viaire pour favoriser les liaisons inter-quartiers : le parti d'aménagement traduit dans le plan masse inscrit des places et cheminements piétons permettant de relier la zone UM au centre-ville de Beausoleil.

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

La zone UM répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces.

2.1 - Les zones urbaines

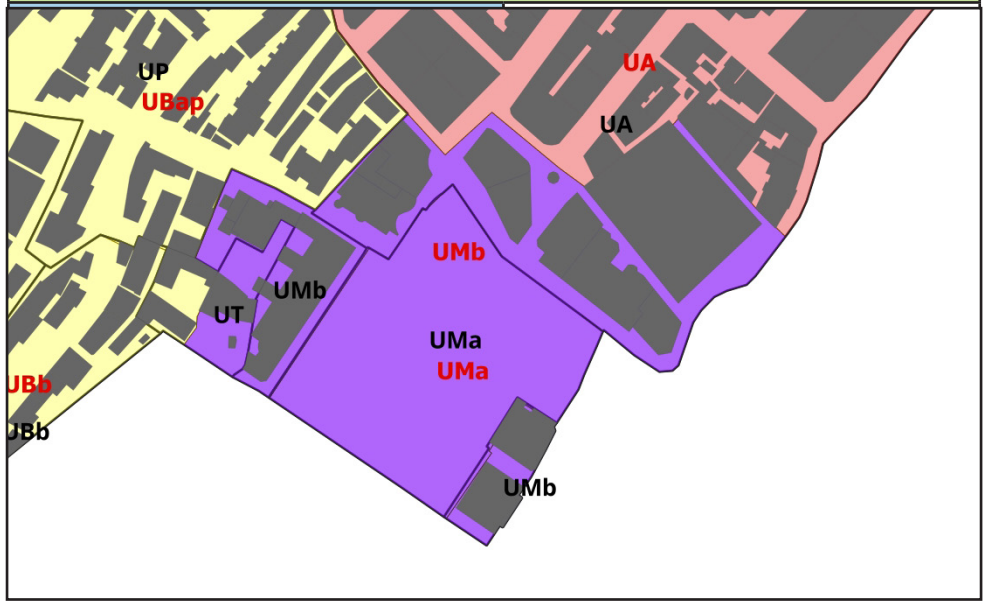
La zone UM comprenant ces 2 secteurs propose une superficie de terrains vierges à bâtir d'environ 1,1 ha correspondant à des dents creuses en milieu urbain. Sur ces 1,1 ha environ, les dispositions du PLU permettraient la construction d'environ 27 logements.



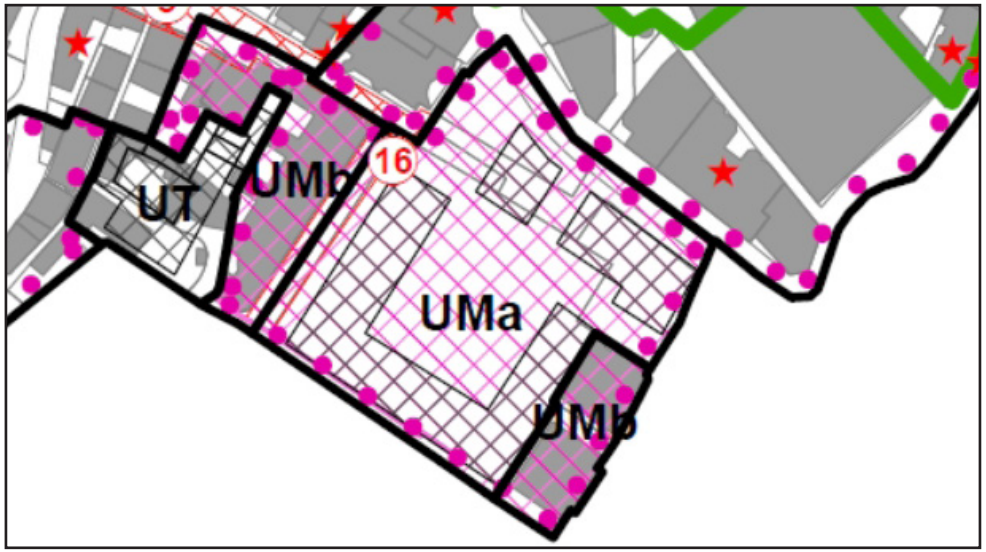
Localisation de la zone UM sur le territoire

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UMa



ZONE UMa et UMb	
Superficie au PLU	*UMa : 0,79 ha - UMb : 0,33 ha*



Le plan masse détaillé figure sur le plan de zonage.

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UM	
Caractéristiques actuelles	La zone UM faisait déjà l'objet d'un projet de composition urbaine dans le POS partiel antérieur approuvé en 2002. Ce projet a été reconduit dans le PLU approuvé en 2008 et n'a pas fait l'objet d'un aménagement permettant la mise en oeuvre du projet soutenu par la commune. Actuellement, il constitue donc une dent creuse représentant une verrue au sein du tissu urbain. La commune maintient les dispositions du plan masse figurant dans le PLU antérieur approuvé, elles offrent un cadre réglementaire aux futurs candidats au concours d'architecture international. Celles-ci pourront faire l'objet de modifications si le projet lauréat apporte des solutions innovantes qui nécessitent des ajustements, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
Vocation de la zone au PLU	Plusieurs objectifs recherchés à travers le projet d'aménagement de la Crémaillère : • Assurer le trait d'union entre Monaco mais également le centre-ville de Beausoleil, • Proposer une composition urbaine qui assure la transition avec les morphologies urbaines environnantes, en interdisant tout immeuble de grande hauteur. La zone UM répond à ses objectifs à travers les caractéristiques du projet à venir. • Accueil d'une mixité de fonctions urbaines permettant à la fois de répondre aux besoins des beausoleillois résidant à l'année sur la commune (commerces, services, logements, équipements publics notamment parking en ouvrage), • Aménagement des espaces publics en faveur d'une mise en relation entre les fonctions et usages du centre-ville et celles du site de la Crémaillère, • Confortement de l'offre en hébergement touristique.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	La zone UM est revue dans sa délimitation. **La partie Est du secteur UMa** située dans la continuité du centre-ville de Beausoleil est supprimée de la zone à plan masse. La commune ne souhaite pas engager le renouvellement urbain de cette façade urbaine. Composée d'un ensemble de bâtiments appartenant à l'histoire urbaine du centre-ville et caractérisée par une morphologie similaire, cette façade est donc réintégrée en zone UA. La zone UMa maintient le principe d'une opération d'ensemble comprenant du stationnement en sous terrain, et des bâtiments en aérien, développés dans des polygones. Ces polygones garantissent l'aménagement d'une trame d'espaces publics composés de places conviviales et de cheminements piétons permettant de relier ce site au centre-ville et au quartiers voisins de Beausoleil et de la Principauté de Monaco.

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UM	
Principaux changements apportés par la révision du PLU	**La partie Nord de la zone UMb** est réduite au profit de la création d'une zone à plan masse à vocation hôtelière UT. Le secteur UMb au sud et la partie restante du secteur UMb au Nord conservent leur délimitation et leurs dispositions réglementaires. Ces deux secteurs sont déjà bâtis, l'objectif est de tendre vers une réhabilitation du bâti existant et éventuellement un changement de destination. Après démolition des bâtiments existants, sous réserve de l'autorisation du permis de démolir, le PLU n'autorise la reconstruction qu'à la condition de s'effectuer dans le volume du bâti existant La révision du PLU introduit des dispositions pour la diversité fonctionnelle afin de favoriser l'implantation des commerces sur les secteurs UMa et UMb. Les hauteurs figurant sur le plan masse du PLU antérieur en vigueur sont maintenues.
Autres dispositions réglementaires	Emplacement réservé n°5 pour la réhabilitation de la Crémaillère Emplacement réservé n°16 pour aménagement du square Kraemer. Périmètre de mixité sociale de 30% à partir de la production de 1 200 m² de surface de plancher de logements. Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire.
Potentialité de création en nouveaux logements	27 logements.
Superficie - consommation d'espace	La zone UE ne présente pas de consommation ENAF.
Superficie de la zone	1,1 ha

2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UM

Les dispositions réglementaires de la zone UM du PLU correspondent à la nature et aux caractéristiques du projet urbain attendu sur le secteur de la Crémallière.

- Le secteur stratégique UMa est lui dédié à l'accueil d'une opération d'aménagement structurante à l'échelle de Beausoleil.
- Le secteur UMb est destiné au renouvellement urbain ou à la réhabilitation de bâtiments existants.

Toute construction envisagée dans la zone UM, tout secteur confondu, devra se conformer au plan de masse applicable.

Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (articles 1 et 2) définies pour la zone UM ont pour but de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle et sociale. Il s'agit de développer la vocation multiple de ce quartier qui forme l'extension du centre-ville (habitat, commerces et services, équipements de proximité, hôtels, ...). Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à cette vocation sont interdites.

La mixité fonctionnelle se traduit sur le plan de zonage par un graphisme particulier et au sein du règlement par un paragraphe sur la diversité fonctionnelle. Il stipule qu'en rez-de-chaussée des bâtiments ouvrant sur la place publique centrale, sur le boulevard Princesse Charlotte, l'avenue Camille Blanc et le square Kraemer, les constructions à usage de commerce et de services devront représenter environ 50% de la surface de plancher.

La mixité sociale est présente par la mise en place d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier article impose notamment qu'en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1 200 m² de surface de plancher affectée à du logement, au moins 30 % de la surface de plancher totale de l'opération, dédiée au logement, sont réservés pour la création de logements locatifs sociaux.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à la trame verte/bleue/noire, au titre de l'article L 151-6-2 du code de l'urbanisme couvrent la totalité du territoire de la commune. La zone UM est comprise dans ce périmètre.

Les reculs devront se conformer au plan de masse. La hauteur des constructions définie dans le PLU antérieur en vigueur est maintenue.
L'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures, saillies, toitures, clôtures, etc.) doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques architecturales actuelles des quartiers concernés.

Dans l'objectif de pérenniser la qualité du cadre de vie, il est recherché le maintien d'un minimum d'espaces verts sur l'ensemble du site.
A ce titre, le PLU inscrit l'obligation de traiter tout espace libre en espace vert, avec un minimum d'épaisseur de terre de manière à pérenniser les plantations effectuées.

Les dispositions réglementaires du PLU offrent la possibilité d'adapter les nouvelles constructions aux conditions de vie actuelles et aux nouvelles normes de qualité environnementale et durable. A cet effet, les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées, sous réserve de respecter et de s'intégrer aux sites et paysages environnants.
De plus, toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique en vue de son futur raccordement.

En matière de stationnement, les règles sont établies au regard des fonctionnalités de la zone, de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur. Ainsi, des règles spécifiques au stationnement des véhicules légers, des vélos, des véhicules hybrides ou électriques ont notamment été définies.

Enfin, en raison du caractère urbanisé du secteur, la zone UM offre un bon niveau de desserte :

- Toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération

programmée et répondre aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ;

- Toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif existants ou projetés, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (caniveaux, fossés, bassins de rétention...).

LA ZONE UP

La zone UP correspond à des secteurs de forte sensibilité paysagère et de protection patrimoniale situés au coeur des espaces urbains denses de Beausoleil. Seules y sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes.
Cette zone concerne les quartiers suivants : Gaïté, Tonkin, Carnier, Quart. Bleu, Imp. Poivriers, Citronniers et Ténao Inférieur

La zone UP participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

√ ***Préserver le grand cadre paysager***

La zone UP par ses dispositions répond à l'ensemble de ces objectifs.

- Autoriser la reconstruction, la réhabilitation et l'extension mesurée de 20% de la SdeP existante, à condition de respecter la structure et la trame des jardins existants qui mettent en valeur l'ensemble des maisons existantes.

√ ***Protéger la qualité environnementale et patrimoniale***

Le règlement définit les dispositions qui prennent en compte la qualité environnementale et patrimoniale.

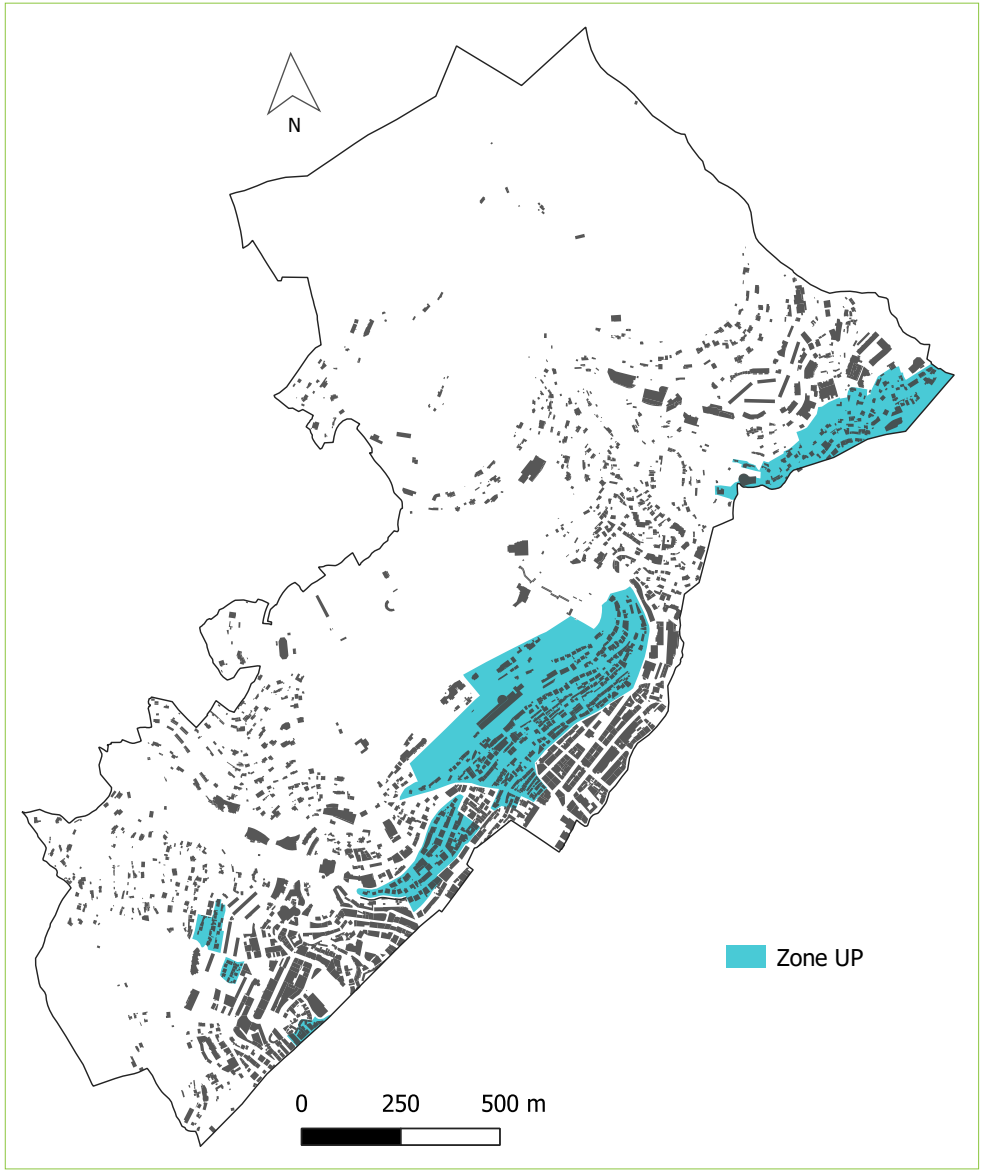
Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

√ ***Garantir un développement urbain maîtrisé***

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

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

La zone UP répond aux objectifs de modération de la consommation des espaces dans le sens où elle n'autorise que les reconstructions, réhabilitation et extensions mesurées.



Localisation de la zone UP sur le territoire

2.1 - Les zones urbaines

ZONE UP	
Caractéristiques actuelles	La zone UP correspond aux quartiers préservés et caractéristiques du patrimoine urbain, paysager et architectural de Beausoleil. Ces quartiers avoisinant le centre-ville ont conservé leur caractère «villageois» et vernaculaire grâce à la préservation d'un tissu ancien, sillonné par un ensemble de venelles, escaliers et impasses. Ce réseau piétonnier étroit et sinueux dessert de nombreuses petites maisons, villas et jardinets qui créent une ambiance chaleureuse et un cadre de vie à l'échelle humaine. Ces quartiers ont été conçus début du 19ème siècle sans aucun plan d'aménagement directeur, les escaliers, les venelles et les impasses ont structuré ces quartiers au hasard des besoins et usages des habitants. Préservé des démolitions, l'ensemble de ce secteur constitue le témoignage de la période la plus vivante de la ville et de son ambiance unique. L'architecture s'est adaptée au cours du temps et de nombreux éléments méritent une protection particulière.
Vocation de la zone au PLU	Secteur patrimonial à préserver.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Afin d'asseoir la composante patrimoniale de ces quartiers, la zone UP remplace les différents secteurs du PLU antérieur (UBap, UCbp,...) de la zone de protection paysagère qui interdit toute construction nouvelle. La délimitation du Carnier est maintenue. La délimitation des secteur de protection aux Moneghetti est maintenue, sauf celle de l'impasse des Citronniers qui a été réduite pour faciliter la mise en oeuvre de L'ERMS n°8. Le PLU introduit une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique qui développe les principes de la trame verte/ bleue et noire sur le territoire de Beausoleil. Elle est détaillée dans la pièce n°6 du dossier de PLU.

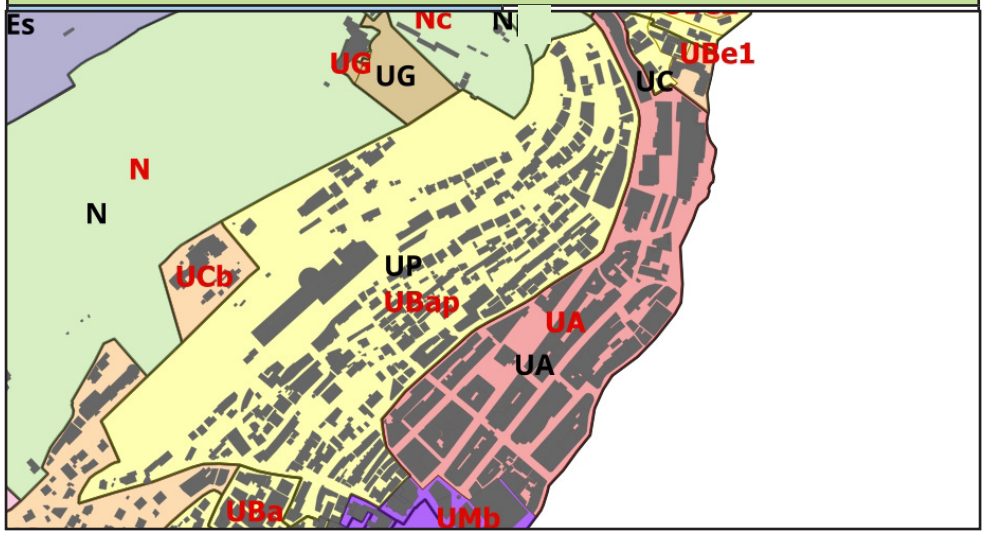
Autres dispositions réglementaires	• Éléments du patrimoine bâti dont les caractéristiques figurent en annexe du règlement d'urbanisme.
	• Emplacements réservés pour aménagement et élargissement de voiries ainsi que pour les équipements de superstructure.
	  • ER Aménagement du rond-point angle avenue Professeur Langevin et avenue de Villaine, ER élargissement à 6 m du Bvd du Ténao.
	  • Réhabilitation de la Crémaillère
	• Elements de paysage.

Potentialités de développement	Néant : extension mesurée du bâti existant.

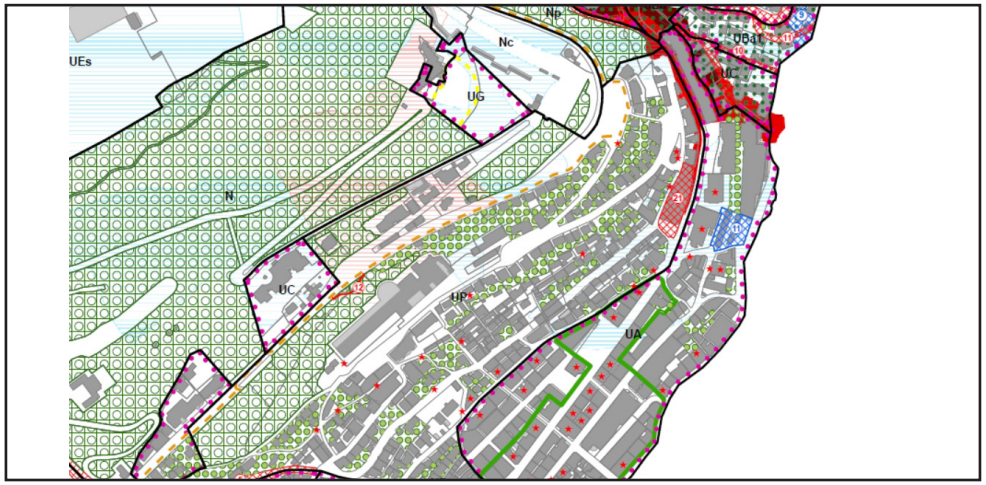
Superficie - consommation en densification	Néant.

Superficie de la zone	24,97 ha

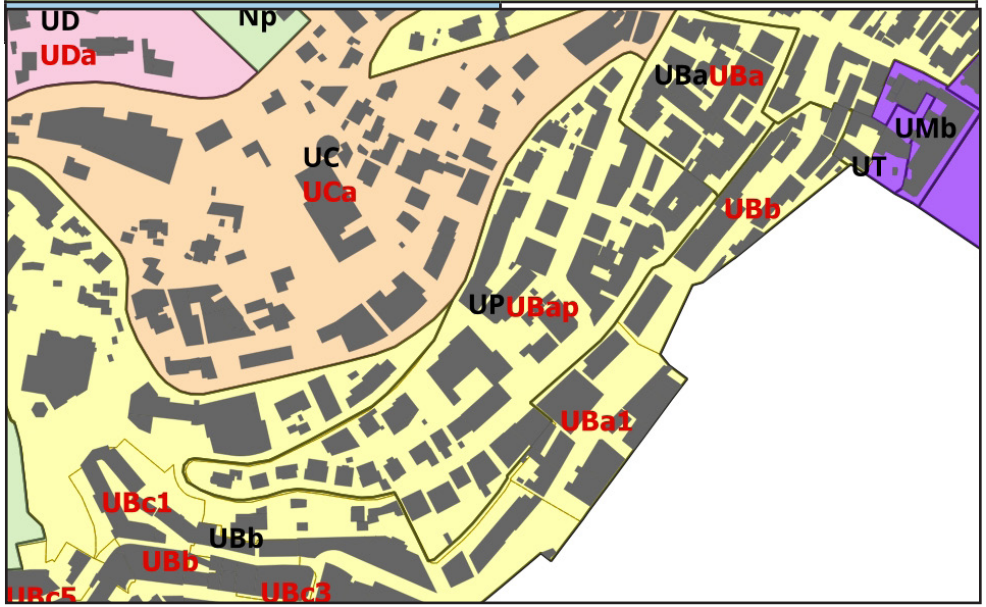
ZONE UP - Carnier



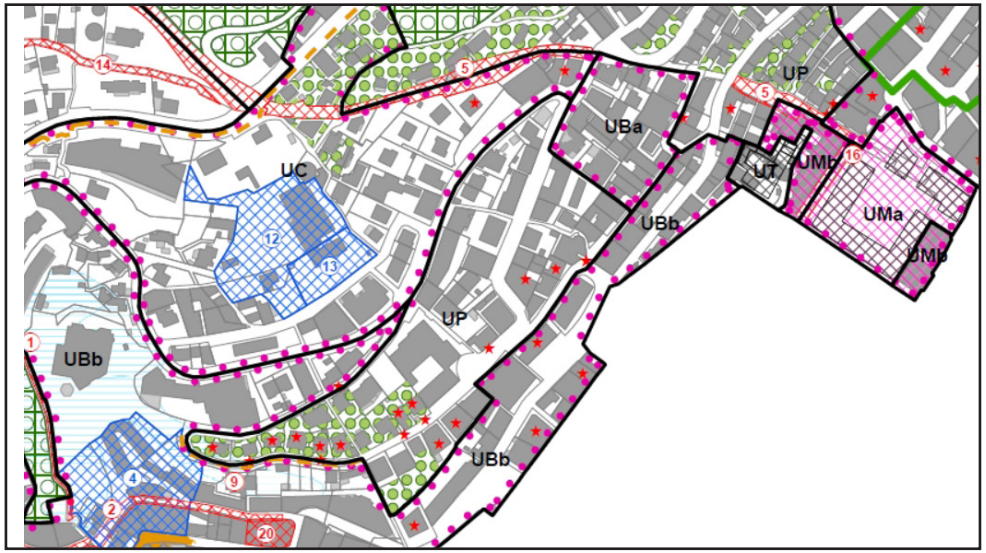
ZONE UP - Carnier	
Superficie au PLU	*15,29 ha*



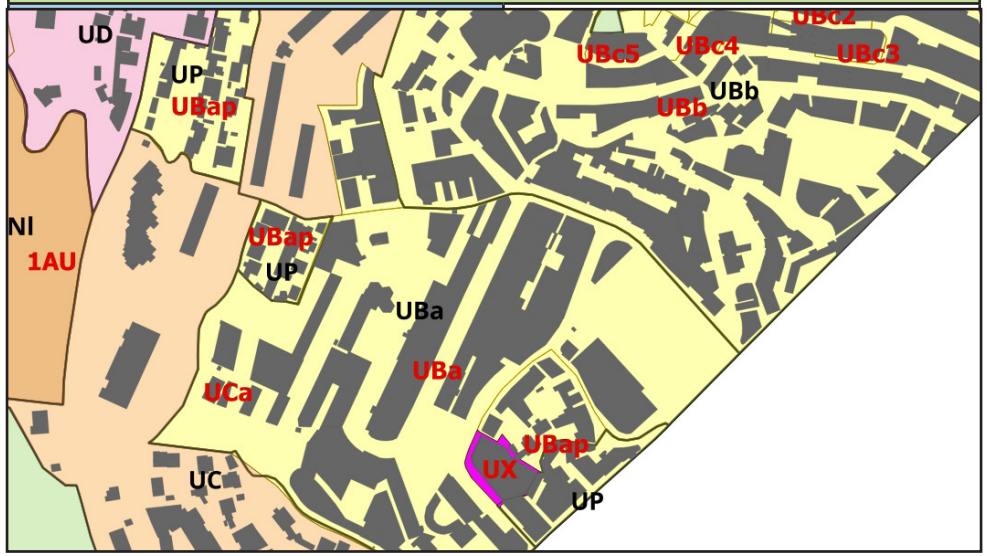
ZONE UP - Gaïté



ZONE UP - Gaïté	
Superficie au PLU	*2,71 ha*

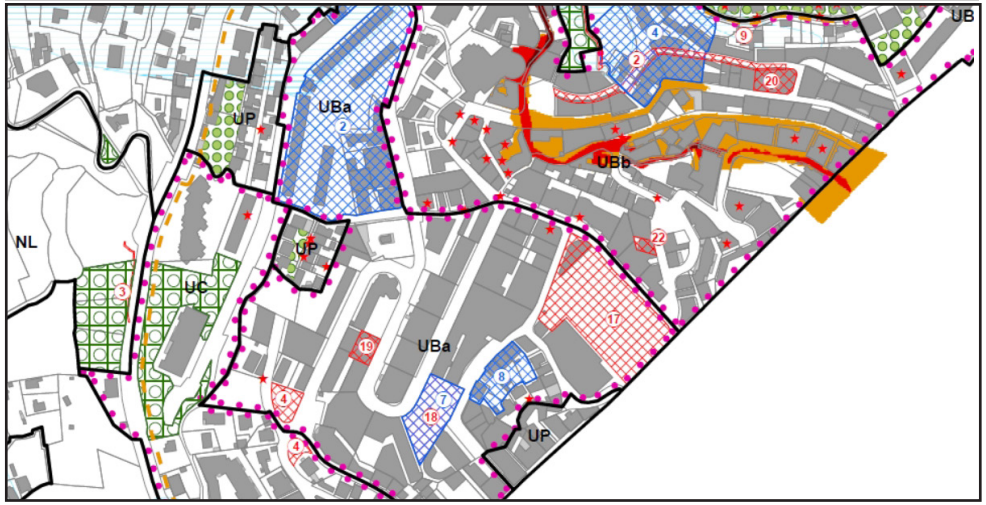


ZONE UP - Quartier Bleu

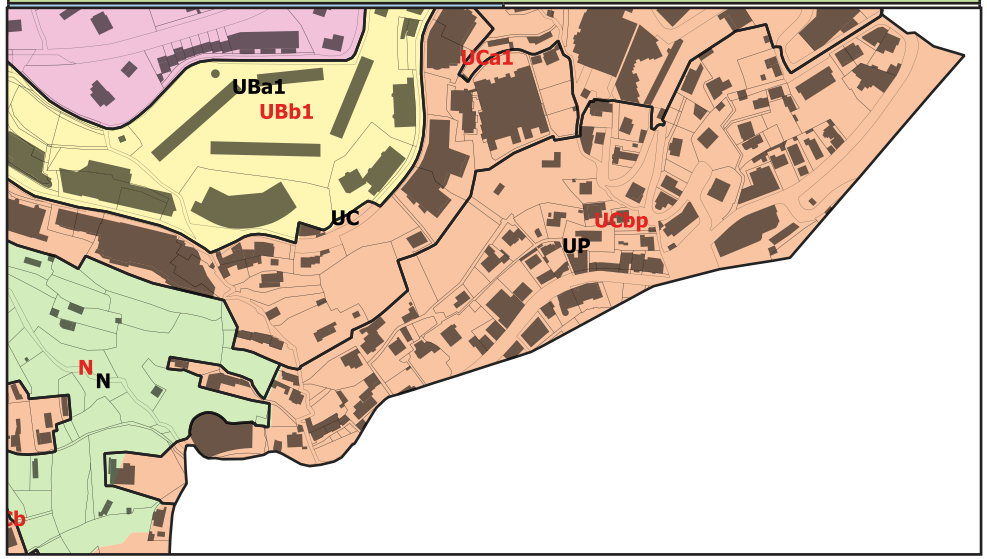


ZONE UP - Quartier Bleu - Citronnier - Poivriers

Superficie au PLU	*Quartier bleu 0,66 ha - Citronniers : 0,31 - Poivriers : 0,26 ha*

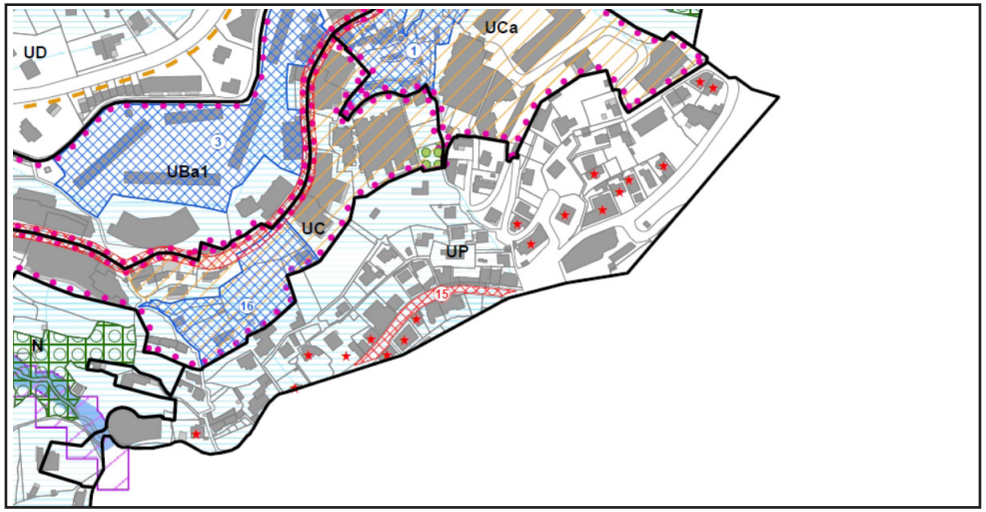


ZONE UP Tenao Inférieur



ZONE UP Tenao Inférieur

Superficie au PLU	*5,74 ha*



2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UP

Les dispositions réglementaires de la zone UP du PLU correspondent à la nature et aux caractéristiques du tissu urbain des espaces urbains concernés, correspondant à des quartiers repérés comme des éléments majeurs du patrimoine de Beausoleil.
Les dispositions réglementaires confirment la vocation de ces secteurs et assurent la préservation du cadre de vie et du contexte, urbain, architectural et paysager de qualité qui caractérisent ces quartiers de la commune.
Les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (articles 1 et 2) définies pour la zone UP ont pour but de pérenniser la vocation résidentielle et la qualité urbaine, architecturale et paysagère existantes.
Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrain.
- l'AZI, l'EAIP sur l'ensemble de la commune et le Porter à connaissance complémentaire,
- le Long des vallons Grima et de la noix, les études hydrauliques ainsi que le cahier de recommandations Etat sur le risques inondation
- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à la trame verte et bleue, au titre de l'article L 151-6-2 du code de l'urbanisme, couvrent la totalité du territoire de la commune. La zone UP est comprise dans ce périmètre.
Dans l'objectif de conserver le caractère patrimonial de ces quartiers, les extensions mesurées autorisées doivent respecter l'alignement des constructions existantes le long des voies, et respecter un recul le long des cheminements piétons. En limites séparatives, un recul est imposé si une construction n'est pas édifiée en limite séparative sur le terrain voisin.
L'emprise au sol n'est pas réglementée au regard des seuls extensions mesurées possibles et la hauteur est limitée à celle du bâtiment d'origine sauf pour les équipements collectifs d'intérêt public autorisés dans la zone.
L'aspect extérieur des constructions (façades, ouvertures, saillies, toitures, clôtures, etc.) doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques architecturales actuelles des quartiers concernés.
Dans l'objectif de pérenniser la qualité du cadre de vie, des éléments de paysage couvrent les jardins et cours intérieures afin d'en assurer leur protection à titre patrimonial.
Les dispositions réglementaires du PLU offrent la possibilité d'adapter les nouvelles constructions aux conditions de vie actuelles et aux nouvelles normes de qualité environnementale et durable. A cet effet, les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées, sous réserve de respecter et de s'intégrer aux sites et paysages environnants.
De plus, toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique en vue de son futur raccordement.
En matière de stationnement, les règles sont établies au regard des fonctionnalités de la zone, de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur. Ainsi, des règles spécifiques au stationnement des véhicules légers, des vélos, des véhicules hybrides ou électriques ont notamment été définies.
Enfin, en raison du caractère urbanisé du secteur, la zone UP offre un niveau correcte de desserte :

- Toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération programmée et répondre aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères ;
- Toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif existants ou projetés, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (caniveaux, fossés, bassins de rétention...).

2.1 - Les zones urbaines

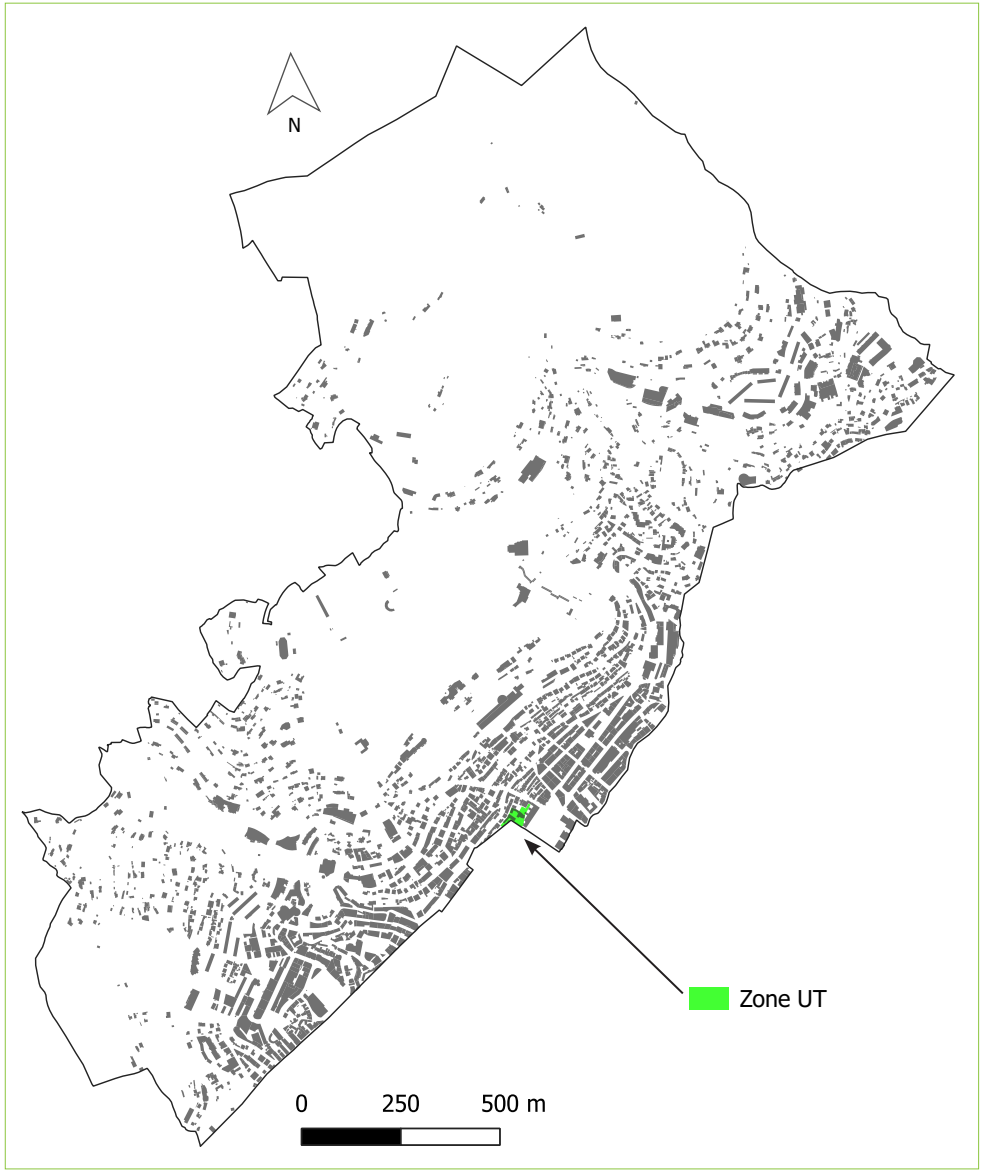
LA ZONE UT

La zone UT délimite un secteur à vocation d'hébergement hôtelier.

La délimitation d'une zone spécifique permet d'assurer la construction, le maintien, la gestion et l'évolution de ce type de structure.
La totalité de la zone est soumise à un plan masse validé par l'Architecte des Bâtiments de France, auquel toute construction nouvelle devra se conformer.

La zone UT participe aux orientations du PADD suivantes :

- √ Poursuivre la politique d'aménagement touristique avec un renforcement de l'offre d'accueil hôtelière;
- √ Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune;

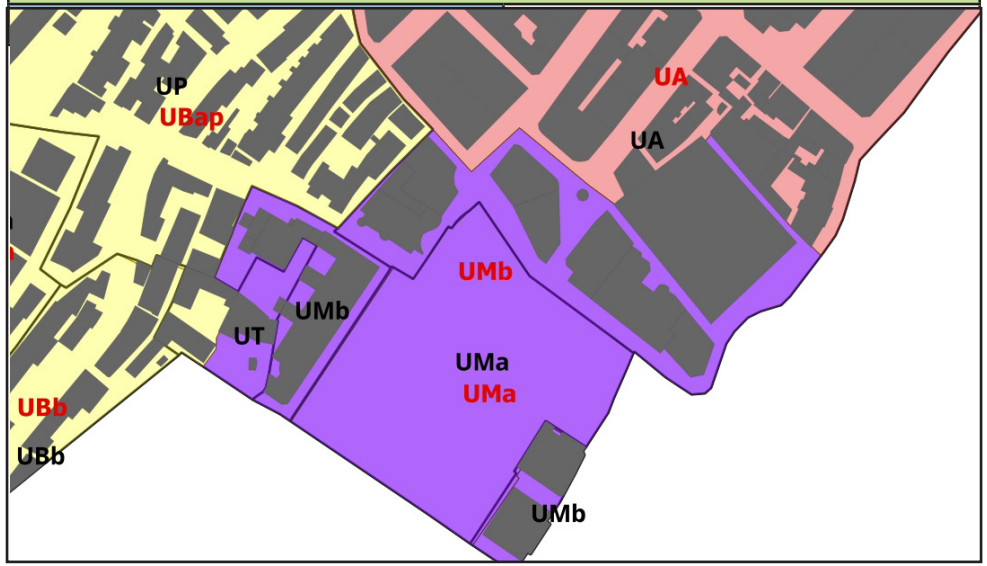


Localisation de la zone UT sur le territoire

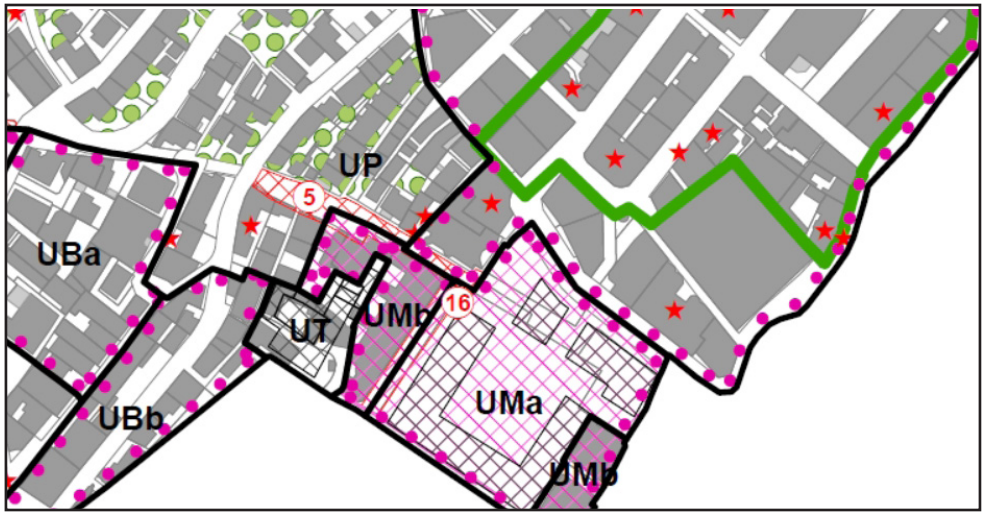
2.1 - Les zones urbaines

ZONE UT	
Caractéristiques actuelles	Îlot composé d'un bâti assez hétérogène, complété par une succession de terrasses plantées en gradins et un espace libre bétonné.
Vocation de la zone au PLU	Accueil hôtelier.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	La zone UT à vocation hôtelière remplace une partie du secteur UMb et du secteur UBb du PLU antérieur destinés à une diversité de fonctions urbaines intégrant déjà de l'hôtellerie. La zone UT propose plus de plan masse côté défini avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il propose des gabarits adaptés au contexte urbain existant, notamment avec le quartier de la Gaïté et futur en rapport avec le futur projet du secteur de la Crémallière classé en zone UM à plan de masse également.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire.
Potentialités de développement	/
Superficie de la zone	0,16 ha

ZONE UT



ZONE UT	
Superficie au PLU	*0,16 ha*



Le plan masse détaillé figure sur le plan de zonage.

2.1 - Les zones urbaines

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UT

Les règles édictées pour la zone UT correspondent à sa vocation hôtelière.

Le projet de construction attendu sera réalisé conformément au plan de masse qui couvre la totalité de la zone UT.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à maintenir la vocation de cette zone et de permettre son développement. Toutes occupations et utilisations du sol non liées sont interdites. Néanmoins, le règlement autorise les logements de fonction avec une limite de superficie de plancher fixée à 200 m², les activités de commerces, bureaux, les garages en sous-terrain, à condition qu'ils soient directement liés à l'hôtellerie.

Au regard de la présence de risques naturels, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par le Plan de Préventions des Risques Naturels approuvé.

Les dispositions réglementaires assurent le respect d'un ordonnancement harmonieux des nouvelles constructions.

Les reculs, emprise au sol et hauteurs devront se conformer aux indications portées sur le plan de masse, en la matière.

Afin d'assurer une insertion harmonieuse des futures constructions dans le paysage, les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées

Dans l'optique d'assurer le maintien des espaces végétalisés sur le site, un coefficient de végétalisation est défini 20%. Pour les jardins aménagés sur dalle, l'épaisseur de terre doit être au minimum égale à 0,80m.

Les normes de stationnement inscrites pour cette zone visent à assurer la création d'un nombre suffisant de places de stationnement en fonction de la vocation hôtelière des futures constructions. Aussi, des règles de stationnement pour le stationnement des deux roues, des véhicules hybrides et électriques ont également été ajoutées.
La zone UT dispose d'un bon niveau de desserte.
Dans le cadre du développement des télécommunications numériques préconisées dans le projet d'aménagement de la commune, toute nouvelle construction devra être raccordée au haut-débit ou à la fibre optique.

2.2 - Les zones agricoles

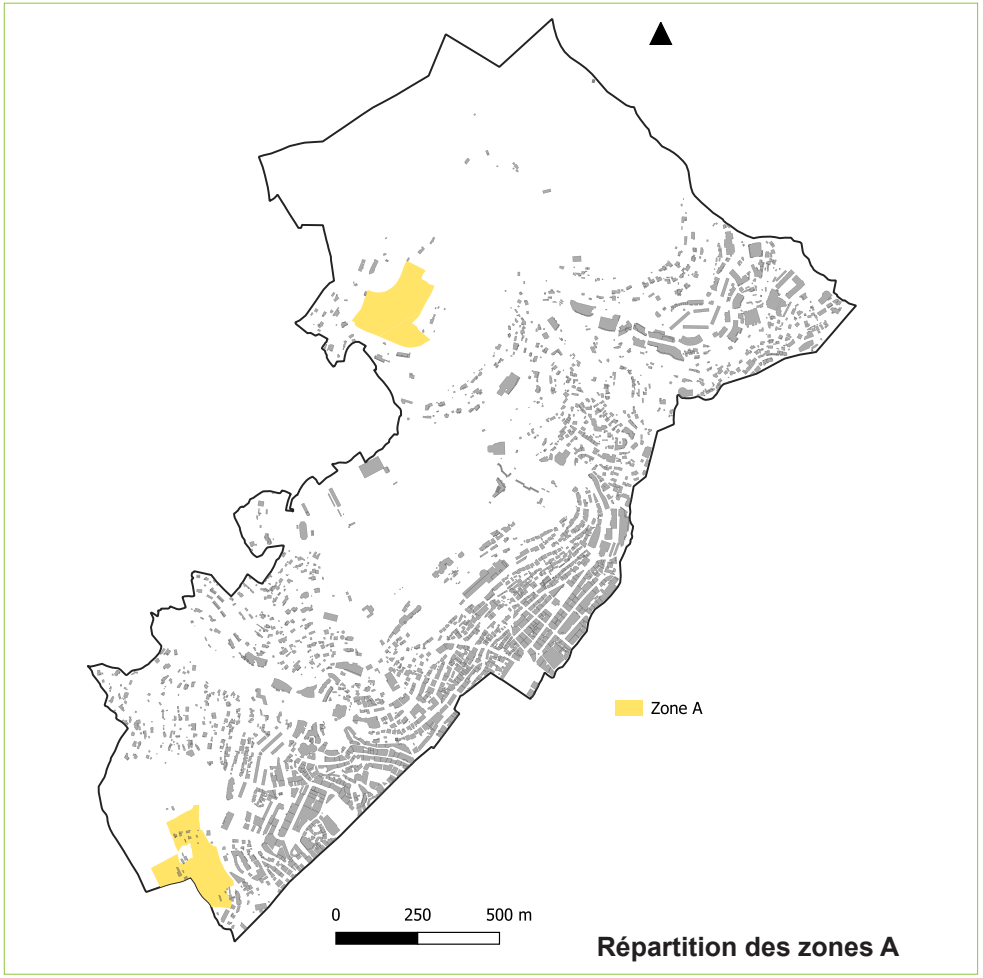
LA ZONE A

La zone A correspond aux terrains potentiellement exploitables sur la commune. A ce jour, aucun espace agricole en activité n'existe sur le territoire communal.
La zone A comprend un secteur Ap correspond, au nord de la commune aux espaces naturels protégés définis par la DTA.

La zone Agricole couvre 2 secteurs sur une superficie total de 7,1 hectares au total (comprenant la zone A et le secteur Ap) et identifie plus particulièrement d'anciens sites exploités mais abandonnés depuis des décennies.
La zone A coprend un secteur Ap aux clapisses qui couvre 0,77 ha.

La commune a souhaité innover en matière agricole et relancer cette activité. A ce titre, elle s'est rapprochée de la Chambre d'Agriculture qui a réalisé une étude de potentialité en juillet 2022, elle figure en annexe n°16 du dossier de PLU.
En classant ces espaces en zone A, le PLU traduit bien la volonté communale d'engager une reprise agricole sur son territoire, pour de l'exploitation en lien avec l'histoire de Beausoleil et son attractivité touristique.
Un tel classement participe également à la préservation des grandes caractéristiques paysagères communales.

- Secteur de Grima : petite production maraîchère locale pour les résidents mais également pour les grands hôtels, reprise également de l'agrumiculture, ... Cette zone a été présentée à la CDPENAF en juillet 2024 et a reçu un avis favorable sous réserve de revoir les limites de la zone eu égard aux espaces boisés existants et aux espaces cultivés.
- Secteur des Clapisses : création d'un vignoble. Un projet a été présenté en juillet 2024 en CDPENAF et a reçu un avis favorable sous réserve de deux recommandations :
  - de revoir la délimitation de la zone en prenant en compte le périmètre de restanques historiques, afin de ne pas ignorer les enjeux paysagers;
  - de mieux définir les règles de constructibilité afin de n'autoriser que des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.



Répartition des zones A

Pour répondre aux dires de l'Etat concernant les objectifs de préservation des espaces naturels protégés de la DTA des Alpes-Maritimes pour la bande côtière, un secteur Ap très restrictif a été créé aux Clapisses. Il reprend les contours de ces espaces naturels et n'autorise que l'exploitation agricole à l'exclusion de toute construction et installation, les affouillements et exhaussements de sol, les aménagements légers sans création de surface imperméable et les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.

Les zones agricoles

La zone A participe aux orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

√ ***Protéger la qualité environnementale et patrimoniale***

- Réhabiliter ou créer des espaces agricoles : Il s'agit pour la commune de Beausoleil de préserver les terrains les plus propices à la reprise agricole.

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

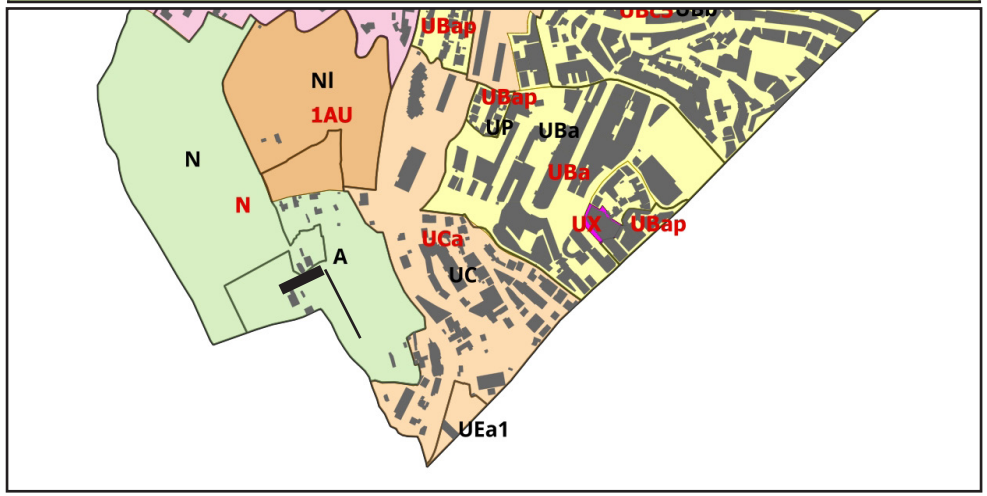
√ ***Accompagner la reprise des activités agricoles***

Il s'agit d'impulser la remise en culture des terres sur les terrains les plus propices, notamment sur les secteurs de Grima et des Clapisses.

2.2 - Les zones agricoles

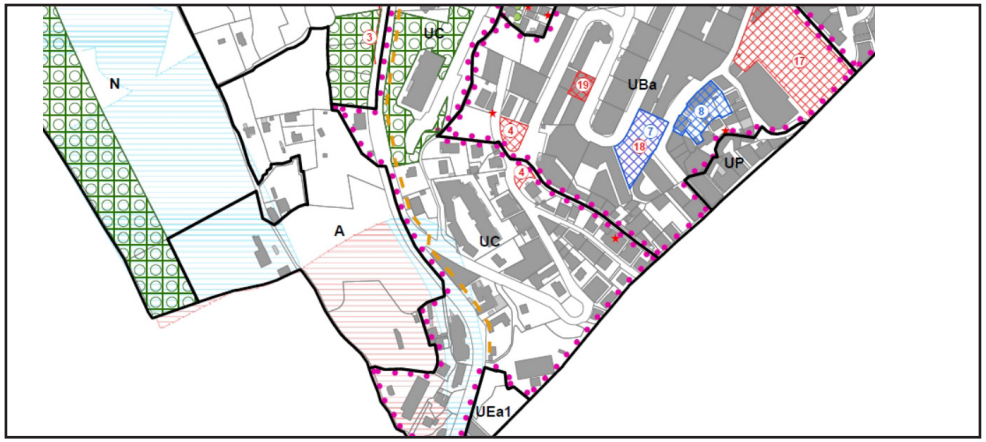
ZONES A	
Caractéristiques actuelles	- Terrains potentiellement exploitables
Vocation de la zone au PLU	- **Sur le secteur des Clapisses** (le projet est présenté en annexe 16 du dossier de PLU), la commune souhaite accompagner un projet viticole, adapté à la nature des sols et à l'ensoleillement de Beausoleil. Le porteur de projet souhaite créer le premier vignoble de Beausoleil-Monaco, conduit en agroforesterie sur environ 2,5 ha actuellement occupées par des friches. La mise en oeuvre de ce projet s'appuie sur plusieurs objectifs : Mettre en valeur le paysage de Beausoleil et l'intégrer dans une démarche exemplaire en matière de biodiversité et d'écologie pour l'ensemble de la profession viticole en implantant une grande diversité d'espèces mellifères au sein du vignoble et visant l'objectif zéro carbone au sein des terres viticoles. Ainsi, le bâtiment de la cave sera éco-responsable et correspondra à une architecture s'intégrant parfaitement dans le paysage de Beausoleil. Le terrain d'assiette du projet sera façonné en terrasses viticoles d'une largeur moyenne de 7 mètres prenant en compte la topographie du terrain. - Le projet prévoit la construction d'une cave d'environ 800 m² de surface de plancher. Celle-ci sera implantée dans le secteur le moins impactant, c'est à dire dans la partie de la propriété classé en zone A, autorisant les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole alors que le reste de la propriété sera classée en zone de protection, ne permettant aucune construction ni installation, quelle que soit sa vocation. Ainsi, afin de prendre en compte les observations de l'Etat et de la CDPENAF et notamment d'être compatible avec les espaces naturels protégés de la DTA, la plus grande partie de la propriété est classée en zone agricole Ap de protection et la partie la plus au Nord-Est en zone Np de protection. - **Sur le secteur de Grima**, propriété communale, la municipalité souligne que de nombreux restaurateurs recherchent des produits maraîchers du terroir. Ce secteur classé en zone A sera donc orienté vers de la culture maraîchère. Suite à l'avis CDEPNAF et l'avis de l'Etat la zone agricole a été réduite pour un reclassement en zone naturelle/EBC, la maison existante appartenant à la commune a été également reclassée en zone naturelle et ne fait pus l'objet d'un changement de destination, la CDPENAF ayant émis un avis défavorable.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	- Le PLU antérieur ne comptait aucune zone agricole. - La zone de Grima a été prise pour partie sur la zone IAU de Grima destinée à une opérations urbaine relativement conséquente et la zone N du PLU en vigueur. - La zone des Clapisses provient exclusivement de la zone N du PLU en vigueur. La suppression des EBC sur ce secteur ne porte pas atteinte aux espèces protégées, la cartographie figurant dans l'évaluation environnementale portant sur les secteur agricoles montre seule une station à espèce floristique protégée est recensée : l'Offris bertolini. Dans le cadre de l'exploitation agricole, il est possible de la protéger. Le classement de la future exploitation agricole en zone Ap et Np est de nature à répondre aux objectifs de la DTA.
Autres dispositions réglementaires	- Zones d'aléa du PPR mouvements de terrain. - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire.
Superficie	- 7,1 ha.

ZONE A - GRIMA

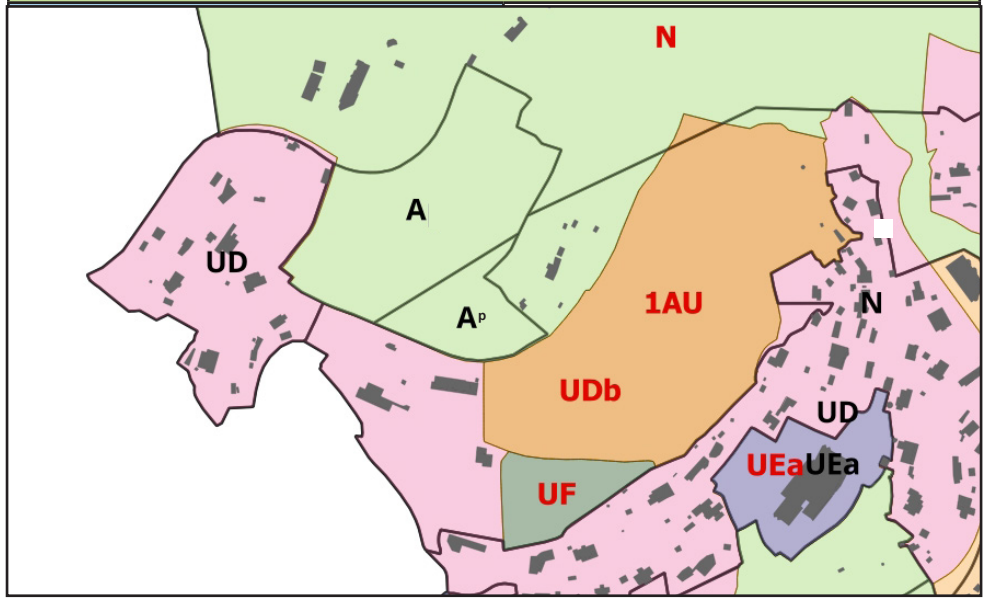


ZONE A - GRIMA

Superficie au PLU	3,5 ha



ZONE A - CLAPISSES



ZONE A - CLAPISSES

Superficie au PLU	2,82 + 0,77 ha



2.2 - Les zones agricoles

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE A

Les règles édictées pour la zone A ont pour objectif de maintenir, gérer et développer les activités agricoles sur la commune.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à préserver les espaces à vocation agricole. Ils permettent également d'éviter les mutations de destination qui nuiraient à l'activité agricole.
Ainsi, compte tenu de la vocation de la zone et conformément aux dernières dispositions législatives, seules les constructions liées à la vocation et aux activités de la zone sont autorisées (constructions et installations nécessaires aux exploitations, serres, travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments à usage agricoles,etc.).

Dans la zone agricole, l'extension mesurée des constructions à usage d'habitat existantes est autorisée sous condition. Dans la zone A à l'exception du secteur Ap de protection, les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont autorisées, néanmoins,dans le secteur Ap correspondant aux espaces naturels protégés de la DTA, toute installation et construction même liées à une exploitation agricole est interdite, seul les cultures sont autorisées.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrain.
- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- la zone agricole n'est pas concernée par le risque inondation.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

Dans l'objectif de permettre un développement des constructions, adaptés aux activités attendues mais également d'assurer l'insertion des futures constructions dans ces espaces marquant le paysage de la commune de Beausoleil, les nouvelles constructions doivent s'implanter de manière à ne pas compromettre les exploitations agricoles.

Dans la zone agricole, l'aspect extérieur des constructions n'est pas imposé. Le PLU précise uniquement que les constructions, de par leur situation ou leur conception, ne doivent porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux dans lesquelles elles s'insèrent, ainsi qu'aux sites et paysages de la commune.
De plus, les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Afin d'assurer le maintien et le développement des espaces agricoles, l'imperméabilisation des sols est interdite en dehors des emprises bâties autorisées dans la zone. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et les aires de stationnement devront intégrer des plantations nouvelles.
En matière de stationnement, le PLU n'impose pas de dispositions particulières. Les projets envisagés devront toutefois prévoir des espaces de stationnement cohérents avec les besoins engendrés par les constructions et installations projetées, en dehors des voies de desserte et uniquement sur les terrains d'assiette du projet.

Au regard du caractère de la zone, les accès et voiries devront être adaptées à l'opération envisagée, assurer la sécurité des usagers et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable ou d'assainissement. En l'absence de possibilité de raccordement, des dispositifs d'assainissement autonome ou captage, forage et puits particuliers conformes aux réglementations en vigueur sont exceptionnellement autorisés.
Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

LA ZONE N

Dans le projet de révision, le projet communal renforce la trame verte naturelle de Beausoleil. L'ensemble de la zone naturelle N a augmenté de 10,38 hectares par le reclassement en zone naturelle de secteurs :

- figurant en zones urbaines dans le PLU en vigueur qui présentent un enjeu environnemental avéré (biodiversité, risques, ...);
- Inscrits dans des secteurs soumis à des aléas de risques naturels;
- présentant une desserte insuffisante par les réseaux, ...) ;
- induisant une consommation d'espace trop importante au regard des formes urbaines développées dans les zones urbaines concernées et des objectifs de modération de la consommation d'espace induit par la loi climat et résilience;
- correspondant aux zones d'urbanisation future IAU qui n'ont jamais été ouvertes à l'urbanisation.

Il est a noter que la zone A s'inscrit sur 6,55 hectares de la zone Naturelle du PLU antérieur.

La zone naturelle N regroupe les grandes entités naturelles et forestières de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leurs sensibilités sur le plan biologique, écologique et paysager. Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité.

Elle apporte également une réponse aux objectifs de protection des grands espaces remarquables définis par la DTA des Alpes-Maritimes.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- NC, correspond au cimetière,
- NL, correspond au parc de loisirs sur le secteur Grima.
- Np, correspond aux espaces naturels à protéger de la DTA.

Comme pour la zone agricole et pour répondre aux dires de l'Etat concernant les objectifs de préservation des espaces naturels protégés de la DTA des Alpes-Maritimes pour la bande côtière, un secteur Np très restrictif a été créé au Nord de la commune. Il reprend les contours de ces espaces naturels et n'autorise que l'exploitation agricole à l'exclusion de toute construction et installation, la réfection des constructions existantes sans création de superficie de plancher et d'emprise au sol supplémentaires, les affouillements et exhaussements de sol, les aménagements légers sans création de surface imperméable et les ouvrages, aménagements et équipements nécessaires à la sécurisation des voies de circulation.

Les zones N identifiées dans le PLU de la commune de Beausoleil participent à la traduction réglementaire de certaines orientations du projet d'aménagement de la commune, et plus particulièrement :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

√ ***Préserver le grand cadre paysager naturel***

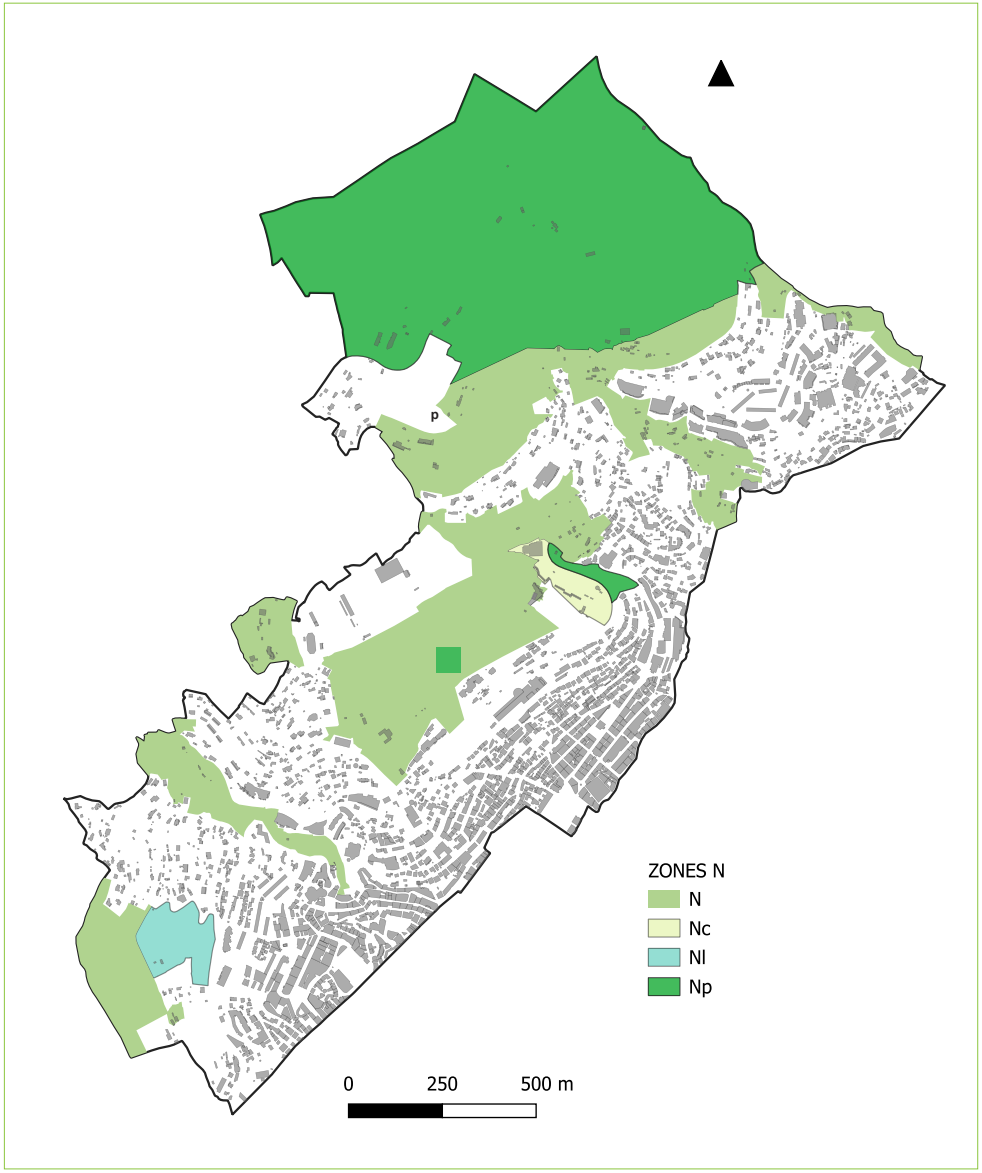
- Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et identitaires de Beausoleil.

√ ***Requalifier les entrées de ville***

- Valoriser l'entrée de ville Ouest caractérisée par le Parc de Grima.

√ ***Protéger la qualité environnementale et patrimoniale***

- Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune;
- Préserver la diversité des biotopes en fond de vallon boisé en limitant leur constructibilité;
- Protéger la richesse biologique et écologique et dessiner la trame verte et bleue
- Préserver les réservoirs de biodiversité par l'identification de corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale;



Répartition de la zone N et ses sous-secteurs sur le territoire

- Préserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité
- Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue;
- Mettre en valeur/protéger la trame verte;
- 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 au regard des risques naturels prévisibles.
- Il s'agit pour la commune de Beausoleil de préserver les espaces naturels à enjeux paysagers et environnementaux et assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels.

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

√ ***Accompagner la reprise des activités agricoles***

Il s'agit d'impulser la remise en culture des terres sur les terrains les plus propices de la zone Naturelle.

2.3 - Les zones naturelles

ZONES N	
Caractéristiques actuelles	- Grands espaces naturels ou forestiers de la commune, équipés ou non, à préserver en raison de leur caractère naturel, de la présence d'une exploitation forestière ou de la qualité des sites et espaces. - Préservation des vallons, des périmètres de sources et des zones de captages.
Vocation de la zone au PLU	- Classement en zone naturelle confirmant la vocation de la zone : assurer la préservation des espaces naturels et limiter au strict minimum leur constructibilité. Seules les extensions mesurées sont autorisées. - Classement participant également aux objectifs de protection des grands espaces naturels remarquables identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes
Principaux changements apportés par la révision du PLU	- La révision du PLU a maintenu les zones Naturelles figurant dans le PLU antérieur en vigueur. - La révision du PLU a privilégié un reclassement en zone naturelle de parcelles non bâties, situées en frange des espaces naturels et classées en zones urbaines dans le PLU antérieur. Ces terrains ont un caractère naturel ou bien sont concernés par des aléas liés aux risques naturels. Sur le secteur de Grima, une partie des terrains classés en zone IAU du PLU antérieur est reclassée en zone N, après abandon par la commune du projet d'aménagement. Une partie des terrains classée en zone Naturelle dans le PLU antérieur a été reclassée en zone Agricole pour répondre aux objectifs de relance de l'activité agricole. - Les deux zones IAU du PLU antérieur situées au nord est de la commune ont été reclassées en zone naturelle, en l'absence d'un projet d'aménagement structurant et d'intérêt général abouti.

Autres dispositions réglementaires	- Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain.
	- Espaces boisés classés pour les boisements significatifs.
	- Emplacements réservés pour élargissement de voirie :
	  - ER 1 : Cheminement piéton à créer entre l'Impasse des Garages et la bretelle du Centre - Élargissement à 3 m
	  - ER 5 : Réhabilitation de la Crémaillère
	  - ER 8 : Élargissement de la route Font Divina - Élargissement à 6 m
	Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte/Trame Bleue/Trame Noire.

Superficie au PLU	- Secteur N : 58,90 ha - Secteur Np : 67,23 - Secteur Nc : 2,05 ha - Secteur Nl : 3,19 ha. - Au total de la zone N: 108,01.

2.3 - Les zones naturelles

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE N

Sur le territoire communal, les zones N représentent les grands espaces naturels et forestiers qui façonnent le paysage de Beausoleil et à plus grande échelle celui de la bande côtière.

Les règles édictées pour ces zones ont pour objectif d'assurer la préservation de ces espaces remarquables, tout en permettant quelques aménagements et constructions ne remettant pas en cause le caractère de la zone.

Dans le secteur Np correspondant aux espaces protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, l'utilisation et l'occupation des sols est très limitée.

Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières (articles 1 et 2) assurent la sauvegarde de ces espaces. Ainsi, les dispositions du PLU autorisent les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de ces sites naturels ainsi que ceux liés à la prise en compte des risques naturels (notamment mouvements de terrain).

La zone N autorise les exploitations agricoles et les constructions qui lui sont directement liées, en dehors des habitations, même liées à une activité agricole. Cela s'explique du fait de la vocation agricole des zones agricoles qui ne nécessite pas l'habitation sur place.

Ces articles réglementent également les besoins spécifiques liés à l'occupation et l'utilisation des sols des divers (secteurs Np de protection DTA, Nc dédié au cimetière et NL de loisirs) qui composent la zone naturelle N et dont la vocation est différente.

En outre, du fait de la présence de quelques habitations dans la zone naturelle, le PLU autorise également, les adaptations, réfections, surélévations ainsi que l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, en cohérence avec les dispositions du Code de l'urbanisme, et conformément au dire de la CDPENAF, et à condition que ces constructions soient légalement édifiées.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, notamment dans les secteurs soumis à des risques naturels de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par :

- le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrain.
- l'AZI, l'EAIP sur l'ensemble de la commune et le Porter à connaissance complémentaire,
- le Long des vallons Grima et de la noix, les études hydrauliques ainsi que le cahier de recommandations Etat sur le risques inondation
- Toute étude et porté à connaissance des divers risques.
- L'ensemble de ces pièces figurent en annexe 12 du dossier de PLU et détaillent les dispositions à mettre en oeuvre.

Les dispositions réglementaires du PLU précisent également les règles relatives à l'implantation et au gabarit des constructions attendues, dans le respect des grands espaces naturels de la commune, marquant le paysage beausolleillois.

Dans la zone naturelle, l'aspect extérieur des constructions n'est pas imposé. Le PLU précise uniquement que les constructions, de par leur situation ou leur conception, ne doivent porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux dans lesquelles elles s'insèrent, ainsi qu'aux sites et paysages remarquables de la commune.

Les dispositions réglementaires du PLU offrent également la possibilité d'adapter les nouvelles constructions aux conditions de vie actuelles et aux nouvelles normes de qualité environnementale et durable. A cet effet, et comme pour l'ensemble des zones du PLU, les techniques de construction assurant la performance énergétique et environnementale des bâtiments sont encouragées, sous réserve de respecter et de s'intégrer aux sites et paysages environnants.

Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En matière de stationnement, le PLU n'impose pas de dispositions particulières. Les projets envisagés devront toutefois prévoir des espaces de stationnement cohérents avec les besoins engendrés par les constructions et installations projetées, en dehors des voies de desserte et uniquement sur les terrains d'assiette du projet. Le traitement des stationnements et les matériaux employés devront être perméables.

Enfin, le niveau de desserte (voirie et réseaux humides) requis des constructions en zone naturelle correspond au caractère non urbanisé de cette dernière.

2.4 - Les emplacements réservés

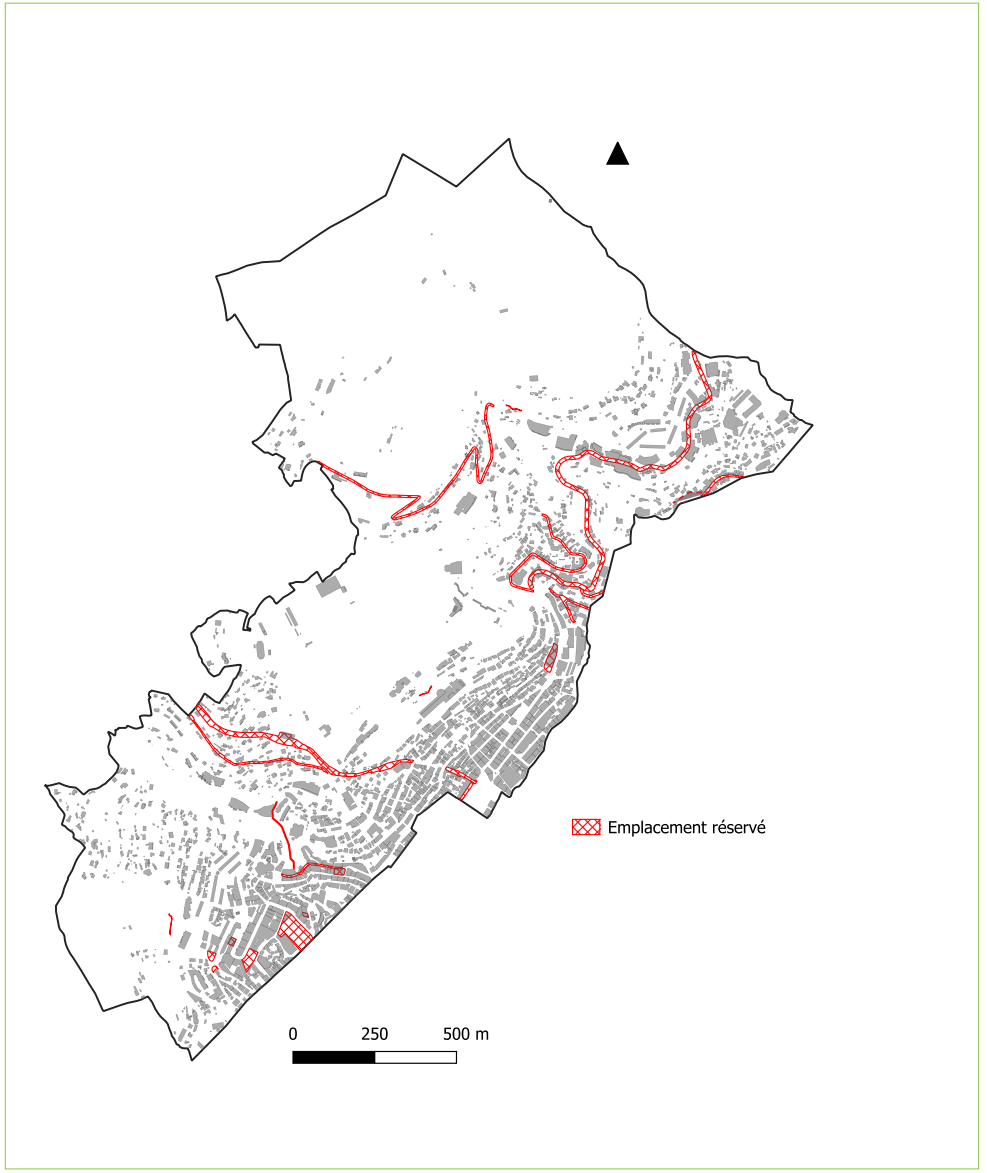
Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acquérir.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste annexée au dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Beausoleil recense **22 emplacements réservés** dont 15 sont destinés à des aménagements de voirie et cheminements piétons, et 7 pour équipements publics et d'intérêt général.



Les emplacements réservés pour voiries et équipements

2.4 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour aménagement de voiries

L'un des objectifs du PADD est de garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux. Il vise également à améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales.

A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes en la matière, ont inscrit des emplacements réservés dans le PLU. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voies à modifier, à créer ou à réaménager.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le PLU visent à :

- Créer des liaisons routières, aménager des ronds-points ou des carrefours, élargir des voies existantes, ...
- Créer et/ou et aménager des cheminements piétons.

→ **Ainsi, pour améliorer la desserte et la sécurité des déplacements, le PLU crée 15 emplacements réservés dédiées, du n°1 au n°15, dont 3 sont au bénéfice du département pour aménagement de carrefour et rond-points.**

Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les équipements de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs, comme inscrit dans le PADD :

- Aménager d'espaces publics conviviaux squares, places publiques, jardins publics, parc paysager ..), réorganiser et optimiser l'offre en stationnement avec de parkings, répondre aux besoins de la population en équipements scolaires, créer de nouveaux bâtiments pour accueillir le centre technique municipal, créer des espaces publics conviviaux, ...

→ **Ainsi, pour compléter les besoins en équipements publics de superstructure, le PLU crée 7 emplacements réservés dédiées, du n°16 au n°22, au bénéfice de la commune.**

Deux emplacements réservés sont dédiés à des aménagements d'espaces publics pour assurer davantage de convivialité au sein des quartiers concernés.

Deux emplacements sont réservés pour des parkings publics afin de compléter l'offre sur la commune.

Deux emplacements réservés pour extension ou création d'école permettent de répondre aux besoins scolaires des jeunes ménages avec enfants qui viendront s'installer sur la commune.

2.5 - La mixité sociale

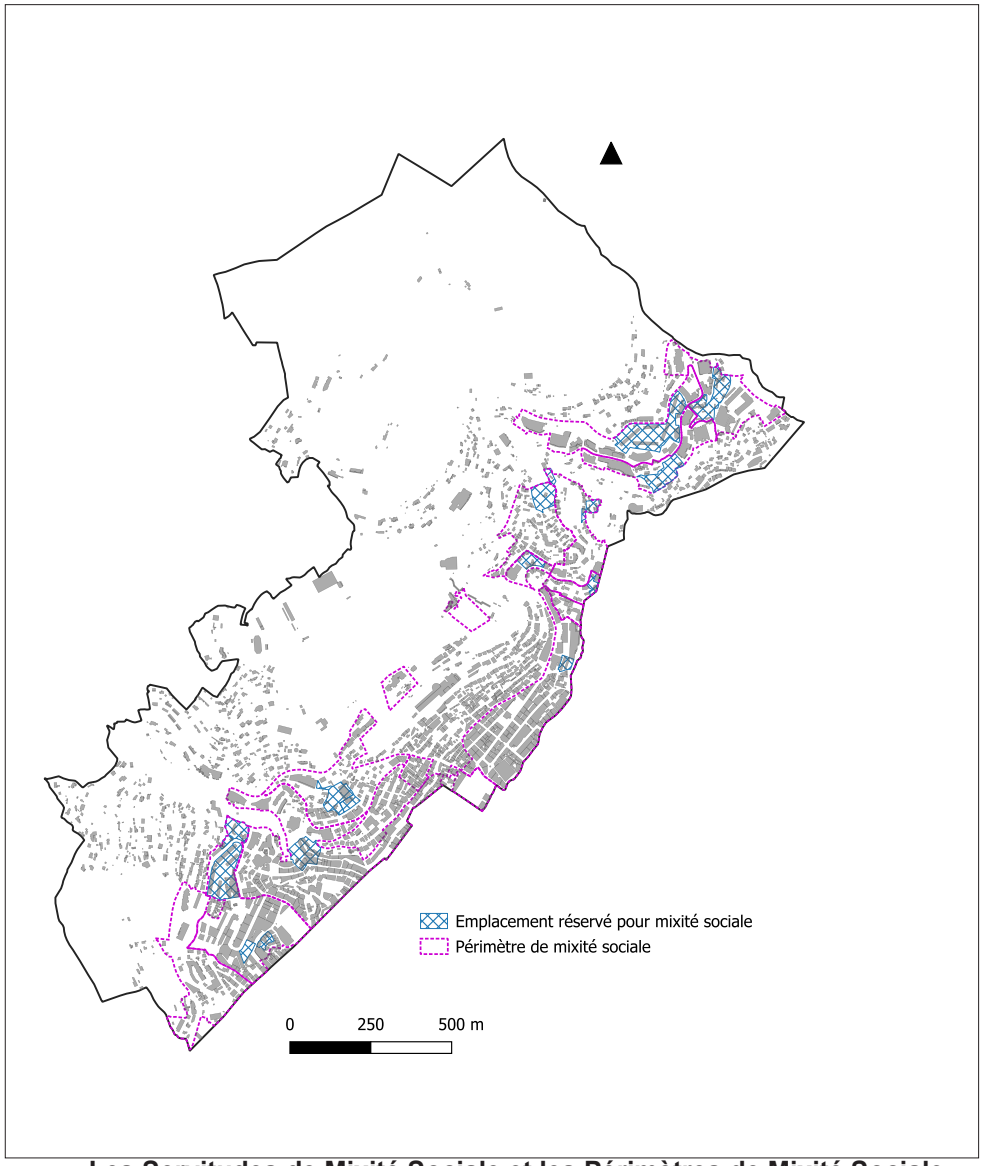
La commune de Beausoleil est soumise est soumise à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose 20% de logements sociaux sur le territoire communal ; ce seuil étant passé à 25 % suite à l'adoption de la Loi Duflot de 2013.
La commune de Beausoleil recense 799 logements Loi SRU en 2022.
Le PLH de la CARF pour la période 2020-2025, approuvé le 12 avril 2020, inscrit pour la commune de Beausoleil, l'obligation de réaliser 360 logements locatifs sociaux, soit 60 par an.
Au 1er janvier 2023, la commune accuse un déficit de 791 logements sociaux au titre de la loi SRU qu'elle rattrape en partie dans le cadre de la révision du PLU.
A cet effet, la Municipalité s'engage à mettre en oeuvre des actions en faveur de la mixité sociale. Cet engagement est par ailleurs traduit dans le PADD notamment au travers de l'orientation suivante : *«Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire - Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi. ».*

Pour cela, la commune mobilise les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale "ERMS".

Ces emplacements réservés pour mixité sociale, délimités sur le plan de zonage et inscrits dans la liste des prescriptions spéciales annexés au présent dossier de PLU, permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines du centre-ville et ses extensions, sous la corniche et proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés.

Le PLU inscrit ainsi 16 Emplacements Réservés pour Mixité Sociale «ERMS» sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale. Ces ERMS se situent dans les centralités urbaines de Beausoleil.

Au vu du zonage et du règlement définis sur les secteurs soumis à un emplacement réservé pour mixité sociale, ces ERMS permettraient de générer environ 597 logements loi SRU, soit environ 37% du nombre total de résidences principales produites à l'horizon du PLU.



Les Servitudes de Mixité Sociale et les Périmètres de Mixité Sociale

2.5 - La mixité sociale

Ces logements Loi SRU se repartissent de la façon suivante dans les zones du PLU :

- Zone UCa Guynemer ERMS 1 : 90 logements SRU
- UBb Moneghetti ERMS 2 : 56 logements SRU
- Zone UBa1 Ténao ERMS 3 : 136 logements SRU (124 logements déjà existants),
- UBb Monéghetti ERMS 4 : 60 logements SRU
- UBb1 les Serres ERMS 5 : 24 logements SRU
- UBa1 Guynemer ERMS 6 : 19 logements SRU
- UBa Monéghetti ERMS 7 : 50 logements SRU
- UBa Monéghetti ERMS 8 : 36 logements SRU
- UBb1 Guynemer ERMS 9 : 15 logements SRU
- UC les Serres ERMS 10 : 32 logements SRU
- UA Centre-Ville ERMS 11 : 15 logements SRU
- UC Bellevue ERMS 12 : 40 logements SRU, mais qui ne comptent pas au titre de ce PLU car ils ont déjà un agrément.
- UC Bellevue ERMS 13 : 6 logements SRU.
- UBa Monéghetti ERMS 14: 40 logements SRU
- UBa Monéghetti ERMS 15 : 18 logements SRU
- UC Guynemer ERMS 16 : 59 logements SRU mais qui ne comptent pas au titre de ce PLU car ils ont déjà un agrément.

Le Périmètre de Mixité Sociale «PMS» au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme précise que *« le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit fans le respect des objectifs de mixité sociale ».*

Sur la commune de Beausoleil, ce périmètre de mixité sociale couvre les zones urbaines suivantes : UA, UB, UC, UG et UM et impose que pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 1 200 m² de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

Ainsi, il est estimé que le PMS permettrait de générer un total théorique d'environ 66 logements conventionnés, après application de la rétention foncière, soit environ 4% de la production totale des nouveaux logements potentiellement réalisables dans le PLU, hors emplacements réservés pour mixité sociale :

Potentiel théorique par zone :

- Zone UB et ses secteurs : 51 LLS
- Zone UC et ses secteurs : 7 LLS
- Zone UM : 8 LLS

TOTAL PMS = 66 LLS

Les logements Loi SRU (ERMS et PMS) se repartissent de la façon suivante dans les zones du PLU :

- Zone UA : 15 logements SRU,
- Zone UB : 465 logements SRU,
- Zone UC : 175 logements SRU
- Zone UM : 8 logements SRU.

TOTAL ERMS = 663 LLS

Pour la zone UG, le projet de logements est en cours de réalisation. Il génère 88 logements SRU. Ces derniers ne sont donc pas comptabilisés dans le nombre total de logements SRU à réaliser à l'horizon du PLU. Par mesure de précaution, la commune a souhaité conserver le périmètre de mixité sociale sur la zone UG.

De même le projet de logements de l'ERMS n°12 n'est pas non plus comptabilisé car il a reçu un agrément en 2021, même s'il est conservé en ERMS. L'ERMS n°16 n'est pas non plus comptabilisé car il a reçu un agrément en 2022, même s'il est conservé en ERMS.

Pour toutes les opérations générant du logement social au titre du périmètre de mixité social, le PLH impose la clé de répartition suivante :

2.6 - Les périmètres de majoration de volume

- PLAI : 30% du nombre de logements SRU réalisés
- PLUS : 50% du nombre de logements SRU réalisés
- PLS : 20% du nombre de logements SRU réalisés

Dans le cadre de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R. 757-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation.

Le périmètre de majoration de volume pour création de logements sociaux au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme :

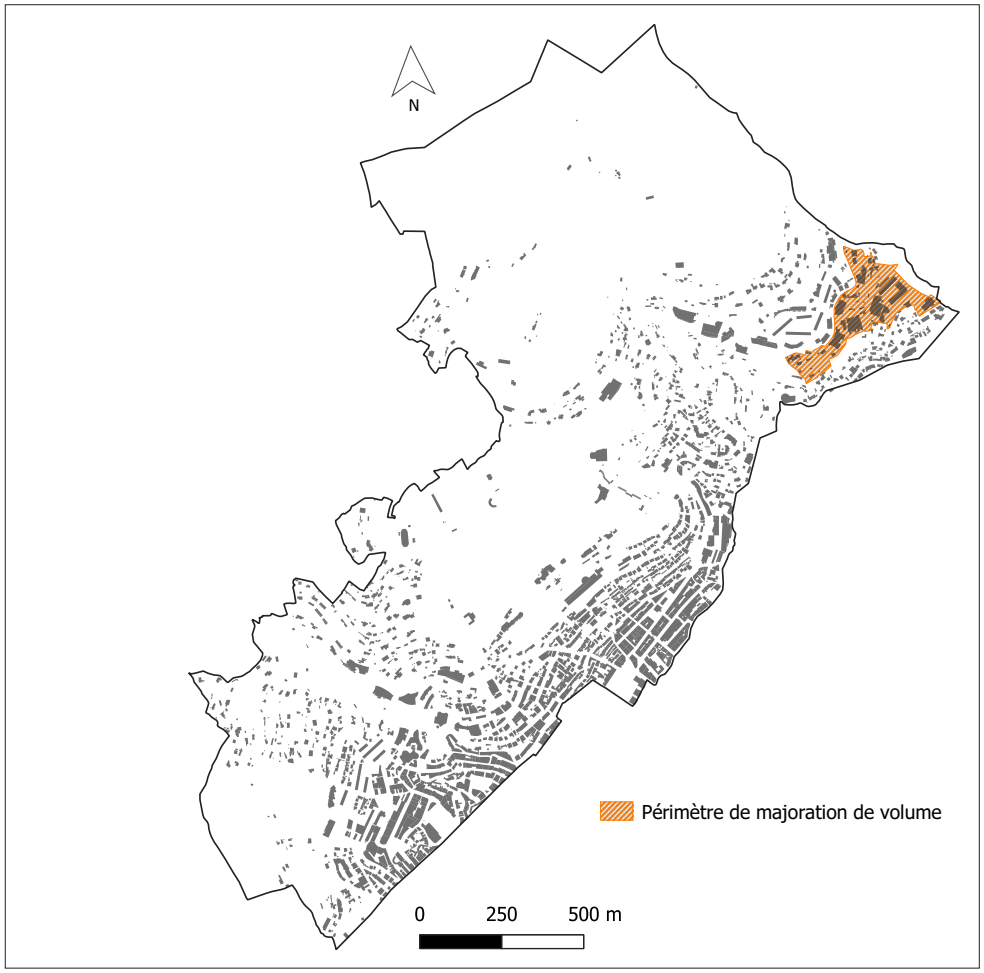
Le PLU de Beausoleil comprend un périmètre de majoration de volume sur la zone UC et le secteur UCa Guynemer.

Ce périmètre est de nature à inciter la production de logements SRU.
Il permet notamment d'augmenter les droits à bâtir par la majoration de 50% de l'emprise au sol et des hauteurs définis dans le règlement pour la zone UC et le secteur UCa.
Le nombre de logements sociaux issus du périmètre de majoration est compris dans le nombre de logements à produire au titre de l'ERMS n°1. L'ERMS 16 a déjà reçu un agrément sur la base du PLU antérieur.

<u>En conclusion :</u>

Le total de logements loi SRU sur le territoire communal représenterait environ 40% de la production totale de logements estimés dans le PLU, soit sur un total de 597 logements provenant des Emplacements réservés pour Mixité Sociale et 66 logements potentiellement constructibles issus des Périmètres de Mixité Sociale.

La commune à l'horizon du PLU (2035), propose un potentiel de création de 663 logements sociaux, conforme au PLH dont les objectifs sont reportés à l'horizon 2035.



Les Périmètres de majoration de volume

Les espaces boisés classés (EBC)

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme stipule que *« les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, [...]. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».*

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser ou naturelle.
Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles répartis majoritairement dans les fonds de vallon. Ils pérennisent le patrimoine végétal de la commune.

Les espaces boisés classés (EBC) représentent 85,5 hectares environ, soit environ 31% de la surface communale, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif ou qualitatif justifient ce type de classement.
De plus, les espaces boisés classés figurent également le long des cours d'eau et de zones de risques de mouvements de terrain.

Les éléments de paysage (L.151-19 et L.151-23 du CU)

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le zonage de PLU, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur du paysage.

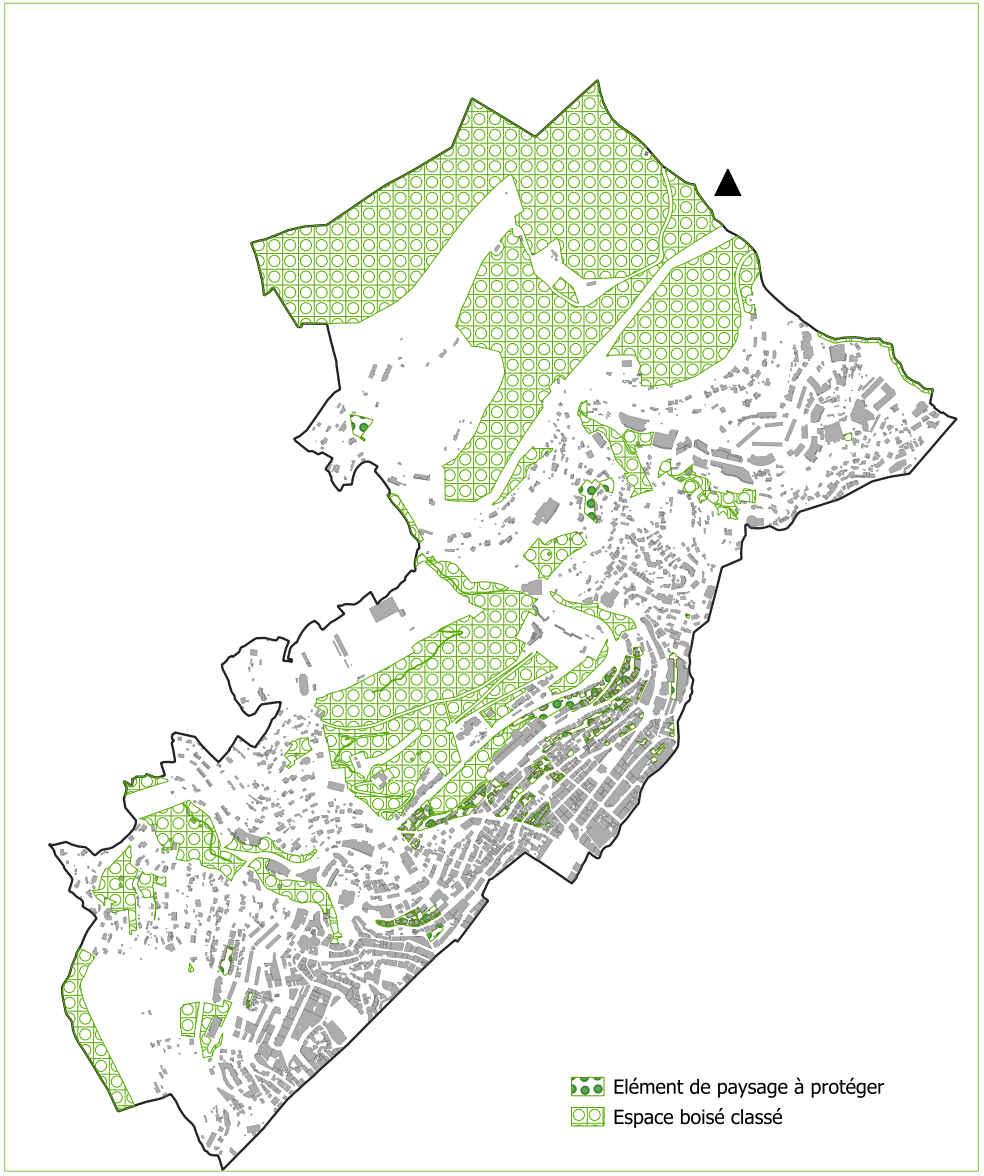
Dans le cadre du PLU de Beausoleil, **3,8 hectares, soit environ 1,4% du territoire sont concernés par des éléments de paysage sur l'ensemble du territoire communal**.
Les éléments de paysage se situent essentiellement en milieu urbain et concernent plus particulièrement :

- En centre-ville et hypercentre : les jardins et cours intérieurs à protéger au sein des zones de protection patrimoniale - zone UP.
- Sur les versants habités situés au dessus de la Moyenne Corniche, il s'agit des restanques, bosquets , ... qui composent des coupures vertes entre les différentes poches d'urbanisation.

L'inscription de ces éléments permet, outre la préservation de la qualité et du cadre de vie de Beausoleil, de préserver et/ou renforcer la trame verte communale au travers de l'espace urbain.
Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées pour chaque zone concernée à l'article 20 des dispositions générales du règlement du PLU.

En conclusion, l'essentiel du patrimoine vert de la commune bénéficie de mesures pour assurer leur préservation.

NB : après le premier versement du PLU au GPU en décembre 2024, il est apparu des erreur provenant du SIG du PLU en vigueur. En effet, la dernière procédure de modification reportée sur SIG et approuvée avant le lancement de la procédure de révision de PLU comprenait des erreurs de doublons de polygones. Ces doublons ont donc été supprimés, suite à la remarque du GPU ce qui réduit la surface des EBC (-4 ha) et des Elements de paysage (-0,7 ha) à préserver par rapport aux données affichées dans le dossier d'approbation de 2024, ceci malgré les ajouts d'EBC, et d'éléments de paysage.



Les espaces boisés classés et éléments de paysage à protéger

Au total, les espaces de protection paysagère et environnementale couvrent une superficie totale de 89,3 hectares correspondant aux EBC et éléments de protection paysagère.

2.7 - Les prescriptions patrimoniales

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. »*
A ce titre, le règlement peut (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :
« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

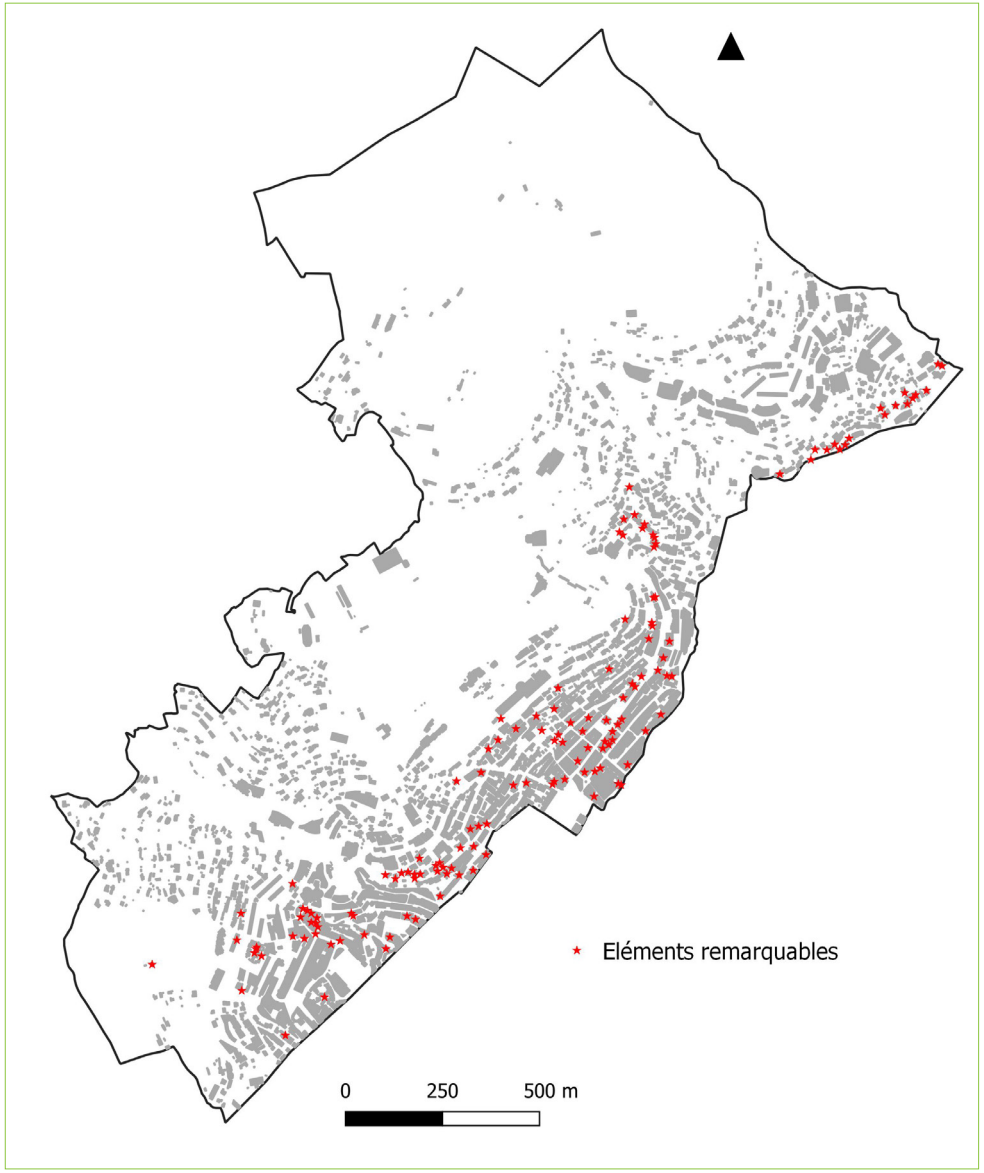
Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU Beausoleil. Ces dernières concernent 248 éléments bâtis ou aménagements présentant un intérêt architectural, culturel ou historique à l'échelle de la commune.

Le plan de zonage fait apparaître la localisation des bâtiments concernés.

Ces éléments architecturaux et paysagers sont protégés par le fait que tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable. Le permis de démolir leur est toutefois applicable au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, certains types de travaux sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

Les prescriptions patrimoniales sont inscrites dans les dispositions générales (article 22) et en annexe du règlement.
Une liste comportant une description sommaire de ces constructions est également jointe en annexe du dossier de PLU.



Les éléments du patrimoine bâti remarquable à protéger

2.8 - Les périmètres de préservation de la diversité commerciale

D'après l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, *«Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif»*

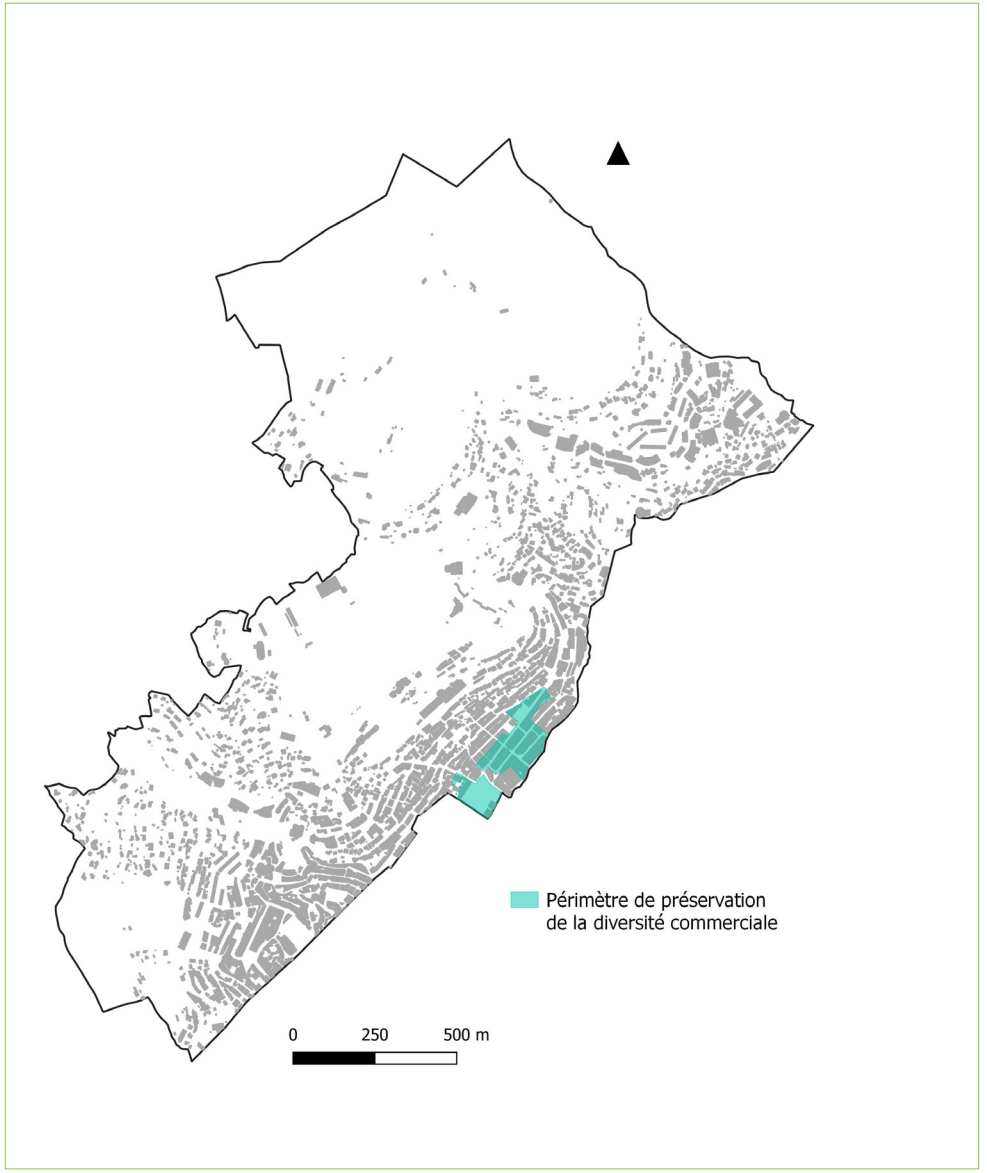
La commune de Beausoleil a choisi d'inscrire cet outil dans son PLU afin de pérenniser la mixité fonctionnelle et les commerces de proximité dans le centre-village et le secteur de la Crémaillère, formant tous deux un secteur attractif pour la vie quotidienne.

Des périmètres ont ainsi été identifiés sur les zones suivantes :

- Zone UA du centre ancien historique pour conserver son attraction de pôle de centralité qui accueille les commerces et services de proximité nécessaires aux résidents. La diversité fonctionnelle est traduite comme tel : le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial est interdit. Ainsi, les locaux commerciaux et de services existants, liés à la vie quotidienne et situés en rez-de-chaussée, devront conserver leur fonction, même après démolition et reconstruction. Les nouvelles constructions devront également accueillir, en rez-de-chaussée, des commerce et services liés à la vie quotidienne.

- Zone UM correspondant au site de la Crémaillère destiné à l'accueil d'un quartier urbain multifonctionnel. La question de la diversité fonctionnelle se traduit de la façon suivante : Les constructions à usage de commerce et de services devront représenter environ 50% de la surface de plancher des rez-de-chaussée des bâtiments ouvrant sur la place publique centrale, sur le boulevard Princesse Charlotte, l'avenue Camille Blanc et le square Kraemer.

Les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont inscrites à l'article 3 «mixité fonctionnelle et sociale» de ces deux zones.



Les périmètres de préservation de la diversité commerciale

CHAPITRE 5

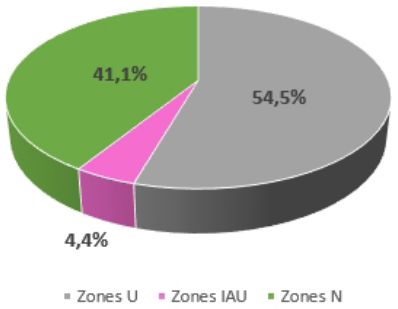
SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE L'ANCIEN PLU ET LE PLU

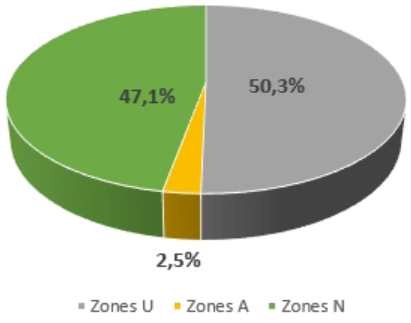
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré des modifications de zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface.
La plupart des modifications opérées entre le PLU antérieur et le PLU révisé vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations et tiennent compte des orientations de la commune inscrites dans le PADD.
Les données présentées ci-après donnent une quantification de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal et permettent d'apprécier les principales évolutions par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

Surfaces des zones du PLU approuvé



Surfaces des zones du PLU révisé



Les zones urbaines

Les zones urbaines représentent 140,3 hectares, soit environ 50,3% du territoire communal.
Les zones urbaines du PLU révisé ont diminué par rapport au PLU antérieur – soit environ 11,60 hectares de moins.
La réduction des zones urbaines provient essentiellement de la redélimitation des zones d'habitat diffus situées sur les versants situés au dessus de la Moyenne Corniche, en raison de divers facteurs :

- l'insuffisance de la voirie dont les caractéristiques sont insuffisantes pour assurer la mise en sécurité des riverains,
- l'accentuation des risques inondations, en aval, en cas de forte imperméabilisation des terrains,
- la prise en compte des divers risques naturels,
- les caractéristiques topographiques de certains terrains impropres à une densification urbaine,
- la présence d'enjeux environnementaux et/ou paysagers : coulées vertes des vallons, restanques d'oliviers, ...

Évolution des zones urbaines par rapport au PLU antérieur :
→ environ 11,60 ha sont reclassés en zone N
→ environ 140,34 ha sont maintenus en zone U.

Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser ont été reclassées en zone naturelle, une partie de la zone de Grima a été reclassée en zone A.
Évolution des zones à urbaniser par rapport au PLU antérieur :
→ environ 0,53 ha sont reclassés en zone A
→ environ 11,78 ha sont reclassés en zone N

Les zones agricoles

La commune a souhaité développer des zones agricoles sur son territoire.
Les zones agricoles représentent environ 7,10 hectares, dont environ 0,77 ha sont classés en zone agricole de protection, correspondant aux espaces protégés de la DTA. Les zones agricoles représentent environ 2,5% du territoire communal.

1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE L'ANCIEN PLU ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Cette augmentation correspond à l'inscription en zone agricole d'une partie du secteur Grima classé en N et d'une partie classée en AU et d'un secteur à Bordina qui étaient classés en zone N/EBC.

Évolution des zones agricoles par rapport au PLU antérieur :

→ environ 0,52 ha provient de la zone AU

→ environ 6,55 ha provient de la zone N

→ environ 0,03 ha provient de la zone U

Les zones naturelles

Les zones naturelles représentent environ 131,4 hectares, soit environ 47,1% du territoire communal. Le PLU révisé augmente les zones naturelles d'environ 16,87 hectares correspondant pour partie aux éléments suivants :

- le reclassement de parcelles situées en zone d'habitat individuel au dessus de la Moyenne Corniche, pour lesquelles, le niveau de desserte et les enjeux environnementaux et paysagers ne permettent pas de nouvelles constructions.

Évolution des zones naturelles par rapport au PLU antérieur :

→ environ 108,01 ha sont maintenus en zone N

→ environ 11,78 ha proviennent du reclassement des zones AU en N

→ environ 11,60 ha proviennent du reclassement de zones U en N

Et environ 6,55 ha de la zone N sont reclassés en zone A.

1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE L'ANCIEN PLU ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Surfaces des zones du PLU en vigueur

U	UA	6,94	151,96 ha
	UBa	5,95	
	UBap	19,58	
	UBb	11,22	
	UBb1	5,53	
	UBc1	0,34	
	UBc2	0,10	
	UBc3	0,11	
	UBc4	0,04	
	UBc5	0,19	
	UCa	12,82	
	UCa1	7,06	
	UCb	11,93	
	UCbp	5,68	
	UDa	16,22	
	UDb	34,20	
	UEa	1,33	
	UEs	9,07	
	UEt	0,73	
	UF	0,71	
	UG	0,08	
	UMa	0,79	
	UMb	1,22	
	UX	0,14	
AU	IAU	12,31	12,31 ha
N	N	112,52	114,56 ha
	Nc	2,04	

Surfaces des zones du projet de révision du PLU

Zones	Superficie	%
UA	7,73	2,8%
UBa	11,85	4,3%
UBa1	6,23	2,2%
UBb	11,67	4,2%
UBb1	0,75	0,3%
UC	19,44	7,0%
UCa	4,10	1,5%
UD	41,29	14,8%
UEa	1,31	0,5%
UEa1	0,26	0,1%
UEb	0,35	0,1%
UEs	8,30	3,0%
UG	0,81	0,3%
UMa	0,79	0,3%
UMb	0,33	0,1%
UP	24,97	9,0%
UT	0,16	0,1%
A	4,28	1,5%
Ap	2,82	1,0%
N	58,90	21,1%
Nc	2,06	0,7%
Nl	3,19	1,1%
Np	67,23	24,1%
Total	**278,83**	**100,0%**

Récap zonage	Superficie	%
U	140,34	50,3%
A	7,10	2,5%
N	131,39	47,1%
Total	**278,83**	**100,0%**

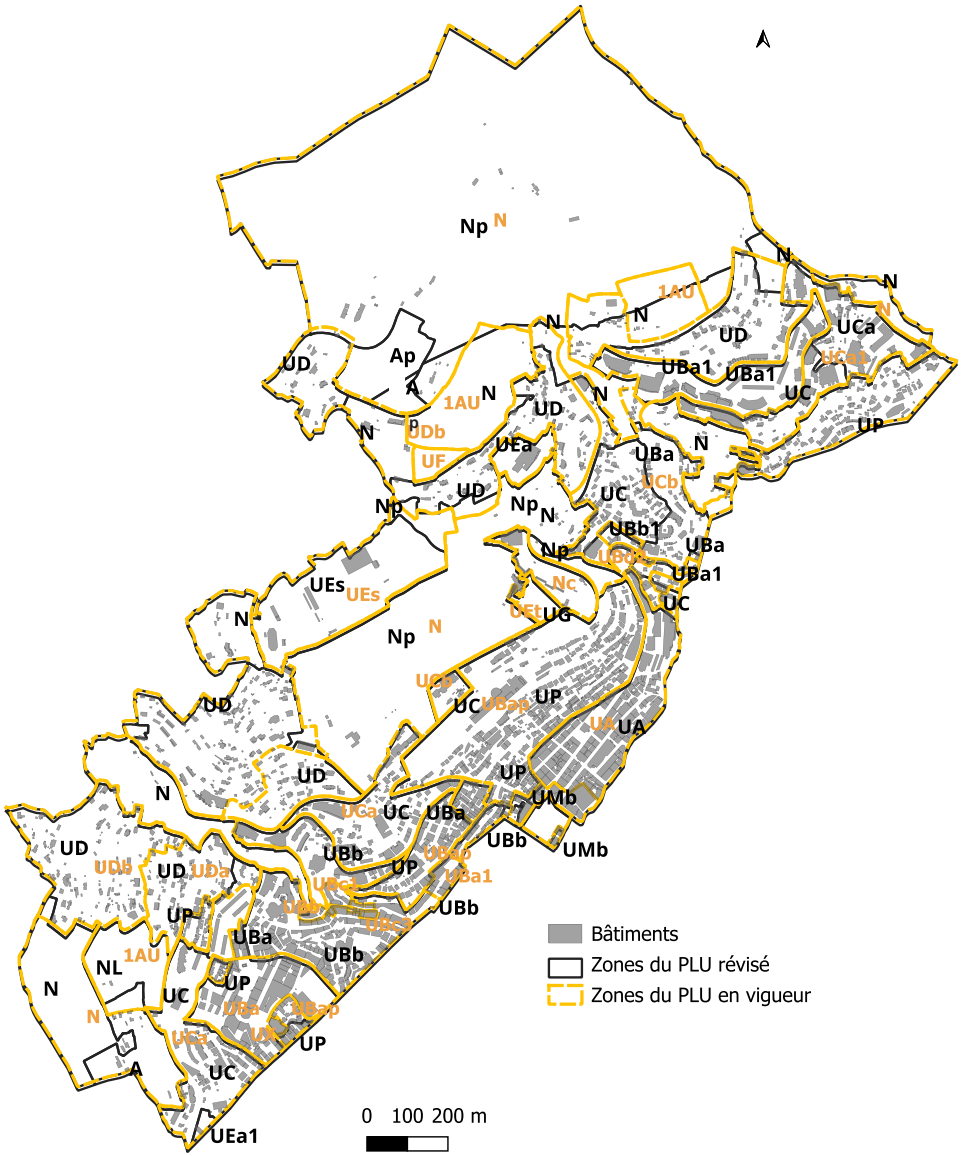
1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE L'ANCIEN PLU ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Le Plan Local d'Urbanisme révisé propose une nouvelle répartition des zones urbaines, à urbaniser et naturelles qui vise à :

- ***Réduire l'enveloppe urbaine : -11,55 hectares***
- ***Augmenter les potentialités de développement agricole par création de zones dédiées : +7,10 hectares***
- ***Assurer une meilleure protection des espaces naturels et paysagers du territoire : +16,87 hectares***

Le Plan Local d'Urbanisme permet de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions environnementales

Dans le cadre de la révision du PLU, les prescriptions environnementales (Espaces Boisés Classés, éléments de paysage) ont évolué, afin de conforter une préservation et une protection d'ordre environnemental ou paysager de certains espaces.

Le PLU révisé inscrit 85,5 hectares d'**Espaces Boisés Classés (EBC)** soit environ 31% du territoire communal.
Par contre, c'est la répartition des EBC sur le territoire de Beausoleil qui a été modifiée :

Ajout d'EBC :

- Les secteur les plus sensibles du point de vue environnemental dans la zone UD côté Est de la commune;
- Le vallon de la Rousse et de l'Arme pour notamment, la prise en compte du risque inondation ;
- Une partie de chacune des ex zones IAU au dessus de la Moyenne Corniche.

Suppression d'EBC :

- Zone agricole des Clapisses, EBC incompatibles avec une zone agricole;
- Zone N mitoyenne de la zone agricole des Clapisses permettant l'exploitation viticole sans toutefois admettre aucune installation ni construction.
- Zone tampon autour de bâtiments et figurant en EBC.
- Tracé des Servitudes d'Utilité Publique (RET).

Dans le PLU, les Espaces Boisés Classés correspondent ainsi à :

- la préservation d'écosystèmes boisés à valeur spécifique tels que des zones où des espèces protégées ont été précisément localisées et où un classement en N ne suffirait pas, des zones humides boisées... ;
- des tènements et linéaires boisés constitutifs de corridors biologiques existants ou à créer sauf accès identifiés et pérennes pour es bandes boisées entre deux massifs importants, les réseaux de haies et îlots boisés dans un environnement à dominance agricole ou urbaine,... ;
- des coupures vertes, paysages boisés à protéger, espaces de respiration à l'intérieur des zones bâties ;

Le PLU révisé classe également environ 3,8 hectares, soit 1,4% du territoire communal en **éléments de paysage**, dans les zones urbaines ou naturelles. Ils représentaient 4,2 hectares dans le PLU antérieur et passent à 3,8 hectares dans le PLU révisé.
Des éléments de paysage ont été ajoutés dans le secteur des Clapisses en zone UD sur une partie de propriété située en espace paysager sensible au titre de la DTA

Les éléments de paysage correspondent à des paysages à protéger, des espaces de respiration à l'intérieur des zones bâties.

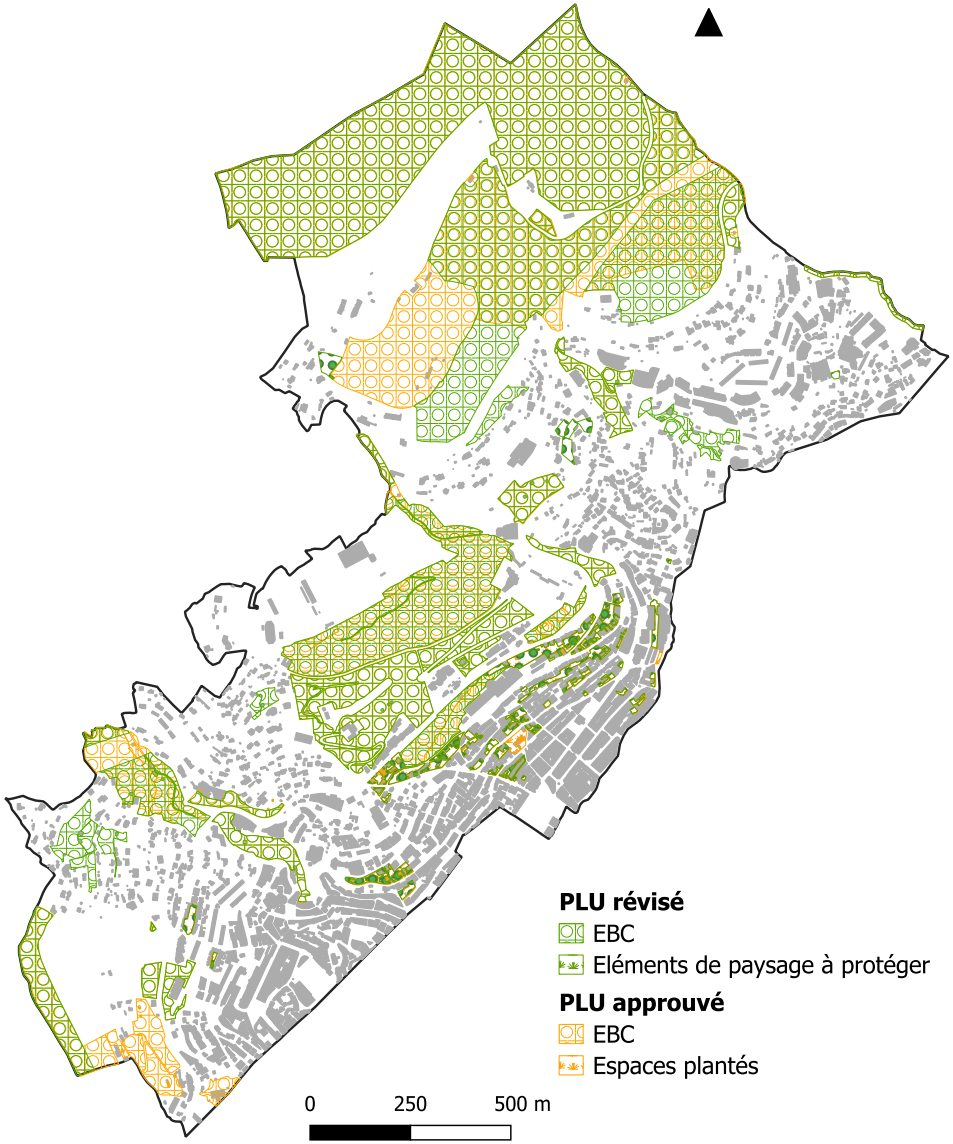
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU ANTÉRIEUR	
Espaces Boisés Classés	89,2 ha
Espaces plantés	4,2 ha
Total	**93,4 ha**

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU RÉVISÉ	
Espaces Boisés Classés	85,5 ha
Elements de paysage	3,8 ha
Total	**89,3 ha**

NB : après le premier versement du PLU au GPU en décembre 2024, il est apparu des erreur provenant du SIG du PLU en vigueur. En effet, la dernière procédure de modification reportée sur SIG et approuvée avant le lancement de la procédure de révision de PLU comprenait des erreurs de doublons de polygones. Ces doublons ont donc été supprimés, suite à la remarque du GPU ce qui réduit la surface des EBC (-4 ha) et des Elements de paysage (-0,7 ha) à préserver par rapport aux données affichées dans le dossier d'approbation de 2024, ceci malgré les ajouts d'EBC, et d'éléments de paysage.

1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions environnementales



1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions mixité sociale

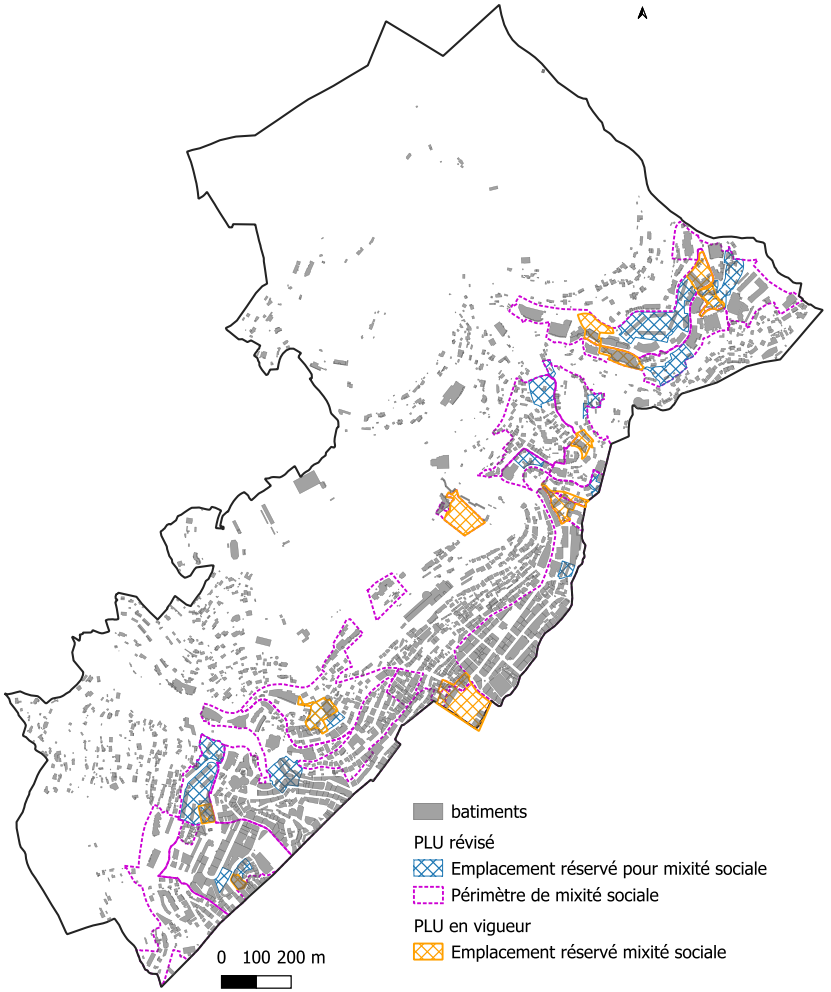
Prescriptions particulières au PLU antérieur		
4 ERMS	5,4 ha	126 LLS
PMS	0	0
Total	**5,4 ha**	**126 LLS**

Prescriptions particulières au PLU révisé		
16 ERMS	environ 7,8 ha	597 logements sociaux*
PMS	environ 63,7 ha	66 logements sociaux **
Total	environ 71,5 ha*	663 logements sociaux

* Desquels sont déduits les LLS ayant reçu un agrément.

** Avec application rétention foncière 1/3.

Pour mémoire, les logements supplémentaires issus des périmètres de majoration de volume pour réalisation de logements SRU sont déjà comptabilisés dans l'ERMS n°1.



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de densification de la commune

Les capacités d'accueil du PLU pour la réalisation de logements et équipements

Au regard des règles établies par le PLU de Beausoleil, les capacités d'accueil du document d'urbanisme s'élèvent à environ 1,55 hectares correspondant à la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers situés au sein des dents creuses des zones urbaines, uniquement.

Explication de la différence avec les données du PLU arrêté et le PLU révisé :

Méthodologie du PLU arrêté :

Le calcul de la consommation d'espace à l'horizon 2035 avait été calculé pour l'arrêt du PLU sur la base d'une méthodologie qui n'était précisée par aucun décret ni méthodologie précise émanant du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

Dans le cadre de cette première méthodologie, les espaces en renouvellement urbain, les densifications de parcelles étaient comptabilisés dans le calcul de la consommation d'espaces ENAF. Des espaces de jardin avaient également été intégrés aux calculs alors qu'ils représentaient des surfaces très minimes, inférieures à 500 m², n'étant pas constructibles au regard des dispositions du PLU, notamment le coefficient d'emprise au sol.

Ainsi les données chiffrées étaient largement surestimées : 4,8 ha pour la période 2021-2035 indiquée dans le PLU arrêté.

Nouvelle méthodologie employée pour l'approbation du PLU :

La méthodologie appliquée pour le nouveau calcul de la consommation d'espace s'appuie sur les derniers textes et méthodologie publiées par le ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, à savoir :

- dernier décret d'application de la loi Climat et Résilience n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols;
- Fascicules en ligne du CEREMA en septembre 2023,
- guide méthodologique ZAN édité par le ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires et mis à disposition des acteurs le 27 novembre 2023 puis mis à jour le 21 décembre 2023;

Cette dernière méthodologie s'appuie également sur les nombreuses mises au point effectuées avec les services de l'Etat au cours de séances de travail communes sur les différents documents établis dans le département des Alpes-Maritimes.

A ce jour, en réponse aux avis PPA et PPC, la méthodologie de calcul a été revue permettant d'obtenir des données beaucoup fiables.

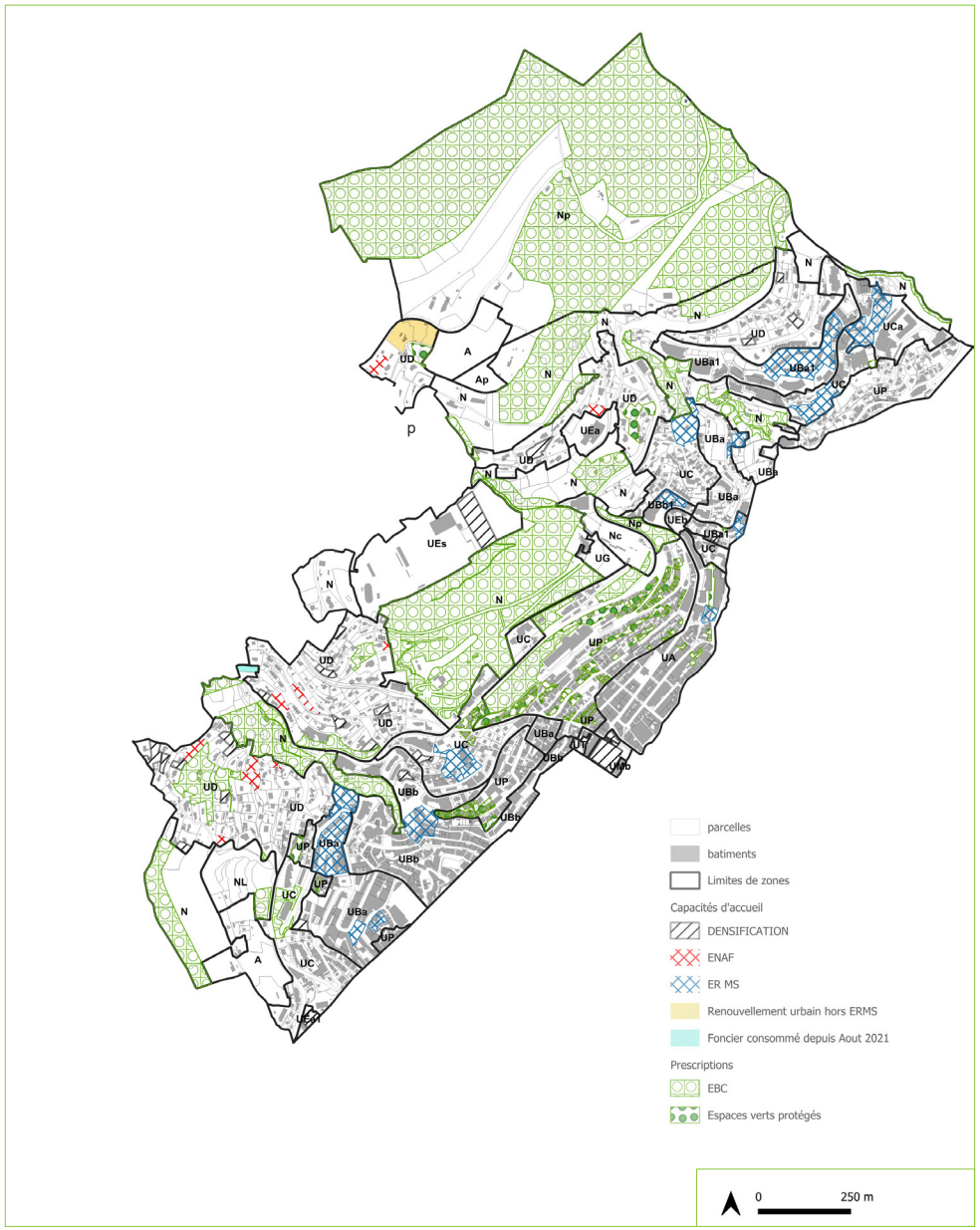
1. La consommation d'espace se base dorénavant sur l'examen de photo-aériennes, des permis de construire transmis par la commune et de la connaissance du territoire.
2. La consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles «ENAF» est avérée dès lors qu'elle concerne un terrain non bâti situé en limite d'espaces ENAF constitués par les grands espaces naturels ou agricoles, ou bien par des coupures ou coulées vertes situées au sein des espaces urbanisés, ou encore d'espaces naturels d'importance environnementale et paysagère situés au sein de l'enveloppe urbaine.
3. Un travail complet de repérage a été réalisé et a conclu aux 1,44 hectares de consommation d'ENAF auxquels on ajoute 1 parcelle (AK 0245) pour une superficie de 0,11 ha ayant fait l'objet d'une construction pour 1 logement est considérée comme un foncier qui a été consommé depuis août 2021. Au total, 1,55 ha ENAF.
4. En dehors de la consommation d'espaces ENAF, le développement de la commune s'inscrit dans les espaces suivants :
    - Les espaces de densification correspondant aux terrains non bâtis mais non considérés comme ENAF du fait de leur situation en dent creuse dans la continuité de bâtiments constituant un ensemble urbain. Ces espaces représentent un total d'environ 2,49 ha hectares pour du logement et 0,96 pour des équipements.
    - Les espaces de renouvellement urbains situés sur des parcelles déjà bâties, correspondant aux emplacement réservés pour mixité sociale. Ils représentent un total d'environ 7,8 ha et pour 0,8345 ha pour un PC accordé pour 8 villas en zone UD, parcelle AB 0014.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de densification de la commune

La carte ci-contre illustre les divers types d'espaces destinés au développement de la commune de Beausoleil.

Les capacités d'accueil du PLU



2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de densification de la commune

OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE : LOGEMENTS/ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

Périodes	2011 - 2021 Ancien PLU	2021 - 2035 Projet de PLU
Nombre de logts toute capacité confondue (Densification/ENAF/ RU)	883 logements Données PC de la Mairie	1622 logements* dont : • ENAF = 9 logements • Densification = 223 logements • RU = 1390 logements
Surfaces consommées en ENAF	**TOTAL : environ 3,57 ha**	**TOTAL : environ 1,55 HA**
Consommation ENAF annuelle	environ 0,36 ha/an	environ 0,11 ha/an

** Nombre de logements après application de la rétention foncière.*

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée entre 2011-2021 se base, comme expliqué ci-avant, sur la photo-interprétation d'images aériennes et la reconnaissance des différents modes d'occupation du sol qui en résulte, croisée les données des permis de construire de la base de données fournie par la commune. La consommation foncière 2011/2021, issue du PLU antérieur se répartit sur le territoire de la manière suivante :

ZONES	Surface consommée en HA
Naturelles	0 ha
Urbaines	3,57 ha
TOTAL	3,57 ha

Cette consommation d'espace induite par le PLU antérieur produit un totale de 883 logements (592 logements en appliquant un coefficient de rétention foncière de 1/3).

La zone qui consomme le plus d'espace est la zone UD (1, 87 ha), correspondant à des quartiers d'habitat individuel caractérisé par une densité de 33 logements à l'hectare (cf : diagnostic capacité d'accueil du PLU antérieur) suivi de près de la zone UC : 1,08 ha. Pour la zone UB, la consommation d'ENAF est de l'ordre de 0,57 ha environ.

Pour les autres zones ou secteurs de commune, il ne s'agit pas de la consommation d'ENAF mais de la densification des espaces urbanisés par renouvellement urbain, extension au sein des parcelles résiduelles, annexes etc.

Ce développement sera pris en compte lorsque la notion d'artificialisation sera retenue. Pour le moment les PLU s'attachent à calculer la consommation d'ENAF.

Les surfaces consommées sont réparties de la façon suivante entre les diverses occupations du sol :

- Habitation : 3,52 ha
- Équipements : 0,054 ha

Concernant la période 2021-2035, au regard du projet de révision du PLU, **la consommation d'espace ENAF se répartit de la façon suivante :**

Habitation :

- En ENAF : 1,55 ha uniquement dans les zones UD

A la demande de la DDTM, elle comprend une parcelle dont le foncier a été consommé depuis août 2021 et qui n'a pas été comptabilisé dans l'analyse 2011-2021, pour 0,11 hectare.

Les espaces de densification se répartissent de la manière suivante :

Habitation :

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

Équipements :

- En densification : 0,96 ha.

► ***Les règles du PLU permettent de réduire de près de la moitié la consommation de l'espace et poursuive les objectifs de densification et de renouvellement urbain de Beausoleil.***

- ***2021-2031 : 1,1 ha (réduction supérieure à 50% par rapport à la période 2011-2021).***
- ***2031-2035 : 0,44 ha (réduction supérieure à 50% par rapport à la période 2021-2031).***

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

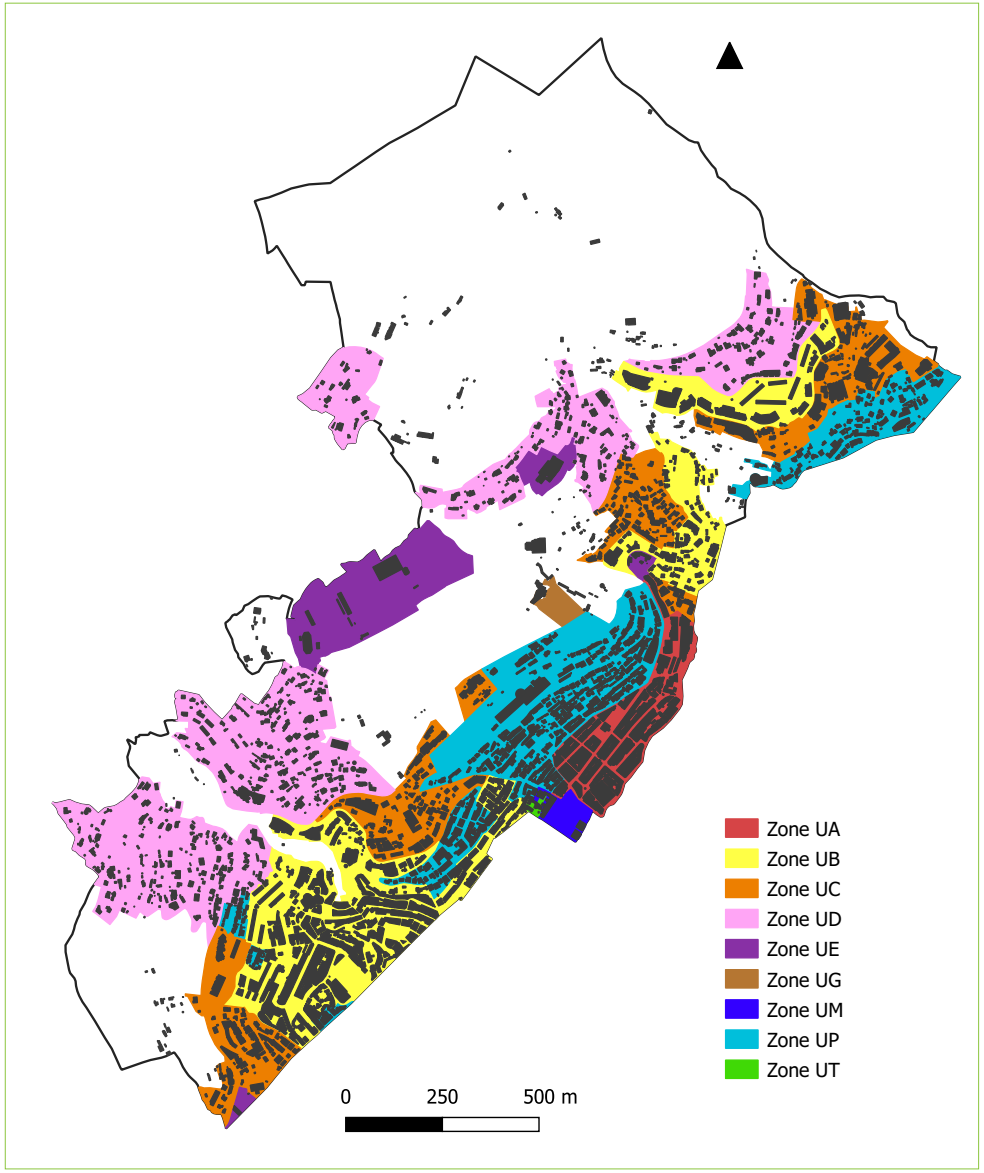
Le zonage du PLU est le reflet des orientations et objectifs d'aménagements inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

Ainsi, la délimitation des zones urbaines tient autant compte des perspectives de croissance inscrites dans le PADD, du foncier mobilisable que des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune exprime également le souhait de :

- maintenir la qualité et le cadre de vie existants tout en assurant une dynamique démographique suffisante pour maintenir la vitalité de la commune,
- garantir de bonnes conditions de gestion des équipements publics,
- offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement...) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Le développement urbain de la commune sera ainsi régi par ce zonage et ce règlement et pourra permettre, outre des opérations de renouvellement et de réhabilitation urbaine, de nouvelles constructions dans les espaces vierges des zones constructibles. Ces espaces potentiellement constructibles seront le principal support du développement communal pour permettre l'accueil d'une nouvelle population.



Les zones à vocation urbaines destinées à recevoir de nouvelles constructions dans le PLU de Beausoleil

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement de la commune

Ainsi, au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU et du potentiel de densification du territoire de la commune de Beausoleil, **l'estimation des capacités résiduelles de production de logements, après application du coefficient de rétention foncière (1/3),** dresse le bilan suivant :

- Les zones UA, correspondant au centre historique, n'offrent plus de réserve foncière. L'enjeu majeur pour la zone UA du centre historique réside dans la réhabilitation des logements vacants existants et éventuellement des opérations de renouvellement urbain. Cette zone comprend un emplacement réservé pour mixité sociale ERMS n°11 produisant un total de 38 logements dont 15 logements sociaux.

- La zone UB comprenant ses secteurs et sous secteurs constituent le support du développement futur de la commune, il intègre les secteurs à enjeux et de renouvellement urbain présentés dans le PADD (Monéghetti et ses abords, Guynemer, hypercentre), qui présentent le potentiel constructible le plus important par renouvellement urbain : 1 186 logements dont 414 logements issus des ERMS et 51 logement provenant des PMS.
  Au total le nombre de logements de la zone UB représente environ 73,1% du total théorique de production de logements sur la commune.

- Les zones UC correspondent au péricentre de moyenne densité : Moneghetti, les Serres, Bellevue sous Bordina. Elle comprend un sous-secteur UCa situé au Ténao Supérieur. Le potentiel constructible est de 346 logements dont 168 logements issus des ERSMS et 7 logements provenant des PMS.
  Au total le nombre de logements de la zone UC représente 2 environ 21% du total théorique de production de logements sur la commune.

- La zone UD correspondant principalement à un tissu bâti de faible densité, composé de maisons individuelles propose un potentiel de 16 logements, soit 0,98% du total théorique de production de logements sur la commune.

- La zone UM de la Crémaillère propose un potentiel de 27 logements dont 8 logements provenant des PMS.

Les caractéristiques des autres zones du PLU correspondant à des vocations autres que de l'habitat, aucun potentiel de logements nouveaux n'y est comptabilisé.
Au total, sur les zone UB, UC, UD et UM de Beausoleil offre un potentiel constructible en densification d'environ 2,49 hectares de surface vierge, 1,55 ha en ENAF et environ 7,8 hectares par renouvellement urbain à travers les ERMS + 0,83 ha pour le PC accordé en zone UD (Parcelle AB 0014), pour la réalisation d'un total de 1 622 logements après application du coefficient de rétention.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de développement des zones urbaines

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise à la réduction des surfaces des zones constructibles et encourage au développement de formes urbaines plus denses que celles pouvant être développées actuellement avec le PLU en vigueur.

Pour chaque zone, un comparatif de l'évolution du développement urbain est proposé. Il montre les évolutions des dispositions réglementaires et détaille les divers types de consommation ENAF, Densification et renouvellement urbain.
Ainsi :

- **Les zones UA,** ne disposent pas de terrains potentiellement constructibles. La morphologie du centre historique est préservée dans sa totalité. La création de nouveaux logements pourra se faire par réhabilitation du bâti existant vacant (22 logements en 2020), et par une opération de renouvellement urbain comprenant un emplacement réservé (ERMS n°11), soit 38 logements libres dont 15 logements sociaux. Aucune consommation ENAF n'est présente, le développement se réalise uniquement sous forme de renouvellement urbain.

- **Les zones UB** du PLU de Beausoleil correspondent à des zones urbaines denses formant les espaces de renouvellement urbain qui accueilleront l'essentiel de la croissance de Beausoleil. Le PLU poursuite la densification de l'hypercentre de Beausoleil et des quartiers des Monéghetti et Guynemer par renouvellement urbain, dans le respect des objectifs de modérations de la consommation d'espaces. Dans ce cadre, les nouvelles dispositions de la révision du PLU visent une emprise au sol non réglementée sur l'ensemble de la zone UB, alors que le PLU antérieur proposait des emprises au sol variant entre 50 et 60%. Sur les secteurs des Monéghetti et Guynemer, la hauteur frontale est maintenue à 24 m en secteur UBa et à 12 m en secteur UBb (Monéghetti) . Secteur du Ténao, la hauteur à 30 m est maintenues en secteur UBa1. Dans le secteur UBa1, le long du Bd Guynemer, afin de maintenir des percées visuelles sur le littoral, le règlement introduit un ordonnancement des façades particulier. Par contre la servitude de vue est reporter à 9 m au lieu de 3,60m dans le PLU antérieur.

  Dans le secteur UBb1, la hauteur frontale est proposée à 18m avec une sur-hauteur pour les rez-de-chaussés destinés à des entrepôts et commerces pour correspondre aux hauteurs sous plafond de ces types d'activités.
  - La zone UB comprend 0,24 ha de capacité d'accueil en densification pour un potentiel de 166 logements dont 51 LLS (PMS). Elle correspond à trois terrains situés chacun au Monéghetti (zone UBb), en extension du centre-ville Ouest et au vallon de la Noix, situé dans le secteur d'attente de projet. Elle ne propose aucun développement en ENAF.
  - Pour les espaces de renouvellement urbain, les dispositions réglementaires répondent aux objectifs de mixité sociale en déployant l'outil «emplacements réservés pour mixité sociale». La limitation des immeubles de grande hauteur et l'inscription d'une hauteur frontale associée à des servitudes de vue sont de nature à proposer un développement urbain en cohérence avec le bâti existant. Pour 5,08 ha, le PLU propose à travers ces espaces de renouvellement urbain 414 logements sociaux.
  - La zone UB propose une densité moyenne de 223 logements à l'hectare.

- **Dans les zones UC**, correspond 3 secteurs : Monéghetti, Bellevue, Les Serres, Gyunemer. Ces secteurs sont amenés à conserver l'ambiance urbaine existante, avec une emprise au sol qui varie très peu par rapport au PLU antérieur et des hauteurs légèrement réduite à 12 mètres au lieu de 15,60 m en UC et qui augmentent en zone UCa, 20 m au lieu de 15,60m. Le long du Bd de Guynemer, la servitude de vue est augmentée à 9 m au lieu de 3,60m, en contrepartie, afin de maintenir des percées visuelles sur le littoral, le règlement introduit un ordonnancement particulier des façades. La commune souhaite donc maîtriser sur ces secteurs le développement urbain et surtout maintenir un cadre de vie agréable, à taille humaine. La zone UC forme des espaces de transition urbaine entre d'une part les espaces de renouvellement urbains très denses (zone UB) et les secteurs résidentiels des zones UD.
  - La zone UC comprend 0,09 ha de capacité d'accueil en densification pour un potentiel de 23 logements dont 7 LLS (PMS). Elle correspond à un terrain situé dans le quartier Bellevue.
  - Elle ne propose aucun développement en ENAF.

- Pour les espaces de renouvellement urbain, les dispositions réglementaires répondent aux objectifs de mixité sociale en déployant l'outil «emplacements réservés pour mixité sociale». La limitation des immeubles de grande hauteur et l'inscription d'une hauteur frontale associée à des servitudes de vue sont de nature à proposer un développement urbain en cohérence avec le bâti existant. Pour 2,8 ha, le PLU propose à travers ces espaces de renouvellement urbain 175 logements sociaux.
- La zone UC propose une densité moyenne de 119 logements à l'hectare.

• **Dans les zones UD**, correspondent au quartier d'habitat individuel diffus.
La commune ne souhaitant pas une densification de ces secteurs situés principalement en amont de la Moyenne Corniche et participant au grand cadre paysager, les dispositions du PLU crée une seul e zone UD regroupant les deux anciens secteurs UDa et UDb du PLU antérieur. La révision vise à fortement réduire l'emprise au sol qui passe de 20% à 12%, la hauteur est uniformisée à 7 mètres. Par ailleurs, la commune a largement réduit la surface de ces quartiers dont les formes urbaines sont fortement consommatrices d'espaces et pour lesquels la desserte par les divers réseaux n'est pas toujours adaptée. Une grande partie des zones UD a été reclassée en zone naturelle.
  - La zone UD comprend 1,56 ha de capacité d'accueil en densification pour un potentiel de 7 logements.
  - Elle comprend également un développement en ENAF pour 1,44 ha pour la création de 9 logements sur des terrains bénéficiant d'un accès et raccordés au réseaux. 0,8 ha ont déjà fait l'objet d'un PC et sont en cours de construction. Pour les autres constructions, la commune a choisi de compléter ces quartiers d'habitat individuel. Une fois construits, les nouvelles constructions permettront de former un ensemble urbain constitué.
  - La zone UD propose une densité moyenne de 5 logements à l'hectare faible, qui s'explique par la faible emprise en au sol et la faible hauteur sur cette zone, correspondant à la morphologie d'un quartier d'habitât individuel.

• **Dans la zone UE**, destinées aux divers équipements structurants de la commune, la commune a souhaité engager une densification des espaces existants avec l'implantation de structures économes en espace, adaptés aux besoins de la commune. La zone UE a diminué malgré la création du secteur UEb correspondant à un espace de renaturation et du sous-secteur UEa1 correspondant à la partie beausoleilloise du futur EPHAD de Monaco. Cette diminution provient de la réduction de la surface du secteur UEs du Devens pour tenir compte des enjeux environnementaux.
  - La zone UE comprend 0,96 ha de capacité d'accueil en densification pour l'EHPAD (0,18 ha et le Devens (0,77 ha).
  - Elle ne propose aucun développement en ENAF, ni en renouvellement urbain.

• **La zone UF,** est supprimée et reclassée en zone Naturelle, conformément à la prise en compte du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

• **Dans la zone UH,** le PLU révisé regroupe les deux secteurs UG du PLU antérieur. Le projet en cours de réalisation vise un développement urbain dense, qui réduit la consommation d'espace.

• **Pour la zone UM**, le PLU reprend le principe de plan masse défini dans le PLU antérieur et le réduit pour ré-intégrer une partie de la façade urbain le long de l'avenue Camille Blanc, au sein de la zone UA du centre historique et créer une zone UT d'accueil hôtelier. Actuellement composé d'une friche urbaine, le projet envisagé est de nature à répondre au principe de densification urbaine et les formes urbaines recherchées répondent aux objectifs de modération de la consommation d'espace.
  - La zone UM comprend 0,58 ha de capacité d'accueil en densification pour un potentiel de 27 logements dont 8 LLS.
  - Elle ne propose aucun développement en ENAF, ni en renouvellement urbain.

• **La zone UT**, occupe un secteur déjà très densément urbanisé pour lequel un projet d'hôtel est envisagé. Le PLU intègre un plan masse qui traduit le parti urbain et architectural retenu par la commune et l'Architecte des Bâtiments de France.

En conclusion, le confortement de la centralité urbaine dans les zones UB et UC avec des densités respectives de 223 logements à l'hectare et 119 logements à l'hectare.

Le potentiel de développement de la commune est en particulier privilégié en zone UB, en offrant des formes urbaines plus denses qui restent néanmoins cohérentes et adaptées aux formes urbaines existantes.

Les espaces urbains des secteurs en frange de l'espace urbain et des espaces paysagers (UD) évolueront de manière très maîtrisée en limitant la constructibilité (16 logements potentiellement constructibles), par rapport au PLU antérieur.

- ***Le projet de PLU permet donc de faire évoluer le territoire et favorise la densification des zones urbaines par renouvellement urbain. Il vise de manière concomitante à limiter l'étalement urbain et donc la consommation des espaces naturels et agricoles : -***
  2021-2031 : 1,1 ha (réduction supérieure à 50% par rapport à la période 2011-2021).
  - ***2031-2035 : 0,44 ha (réduction supérieure à 50% par rapport à la période 2021-2031).***
- ***Le projet de PLU ne compte aucune ouverte à l'urbanisation.***
- ***Les espaces naturels et agricoles ont été renforcés.***
- ***Les zones d'urbanisation futures ont été supprimées.***

CHAPITRE 1

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSÉQUENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- Incidence positive
- Incidence neutre
- Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- Mesure intégrée dans le PLU
- Mesure d'accompagnement

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	Protection des sites Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés.	Pas de mesure particulière au vu de l'absence des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.
	Habitats et espèces	Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. Conservation de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notables sur les milieux forestiers et associés : zones tampon entre les zones urbaines et les milieux naturels. Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. La prolifération des espèces envahissante doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (*statut indiqué sur le site de l'INPN*) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasives sur le territoire. Un cahier de recommandation des essences à planter et à éviter est proposé dans le PLU (cf. annexe – palette végétale)
	Réseau écologique	Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.	Création de zones en EBC (Espace Boisé Classé), nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, parcs et jardin formant la Nature en Ville et Alignements d'arbres) Le règlement (article 20 – dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *à voir avec le règlement*
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	Meilleure prise en compte du PPR mouvements de terrain par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. Prise en compte des risques inondation dans les vallons (PAC inondation + PGRI) et des aléas incendie (OLD) dans les plans du PLU. Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.	Le PLU prend en compte directement dans les plans de zonage des risques, les aléas fort à moyens de mouvement de terrain ainsi que les études hydrauliques sur les vallons et la conservation de leur transparence hydraulique, et des aléas incendie de forêt au travers l'application des OLD. **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel, selon les prescriptions indiquées dans le règlement des PPR.**
	Risques sismiques	Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	**Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.**

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<u>Évolution des zones urbaines :</u> ▲ Le PLU n'ouvre pas à l'urbanisation des zones N. On passe de zone AU en N et de zone N en A. ▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines. ▲ Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est prévue au contraire un ralentissement du rythme de la consommation foncière est envisagée à l'échelle de 2035. ▲ CES important dans les zones urbaines, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. <u>Préservation des zones naturelles :</u> ▲ Une grande partie du territoire est classée en N avec un sous-secteur permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. <u>Préservation des espaces agricoles :</u> ▲ Création de zones agricoles ▬ Diagnostic écologique à mettre en œuvre avant le lancement d'un projet agricole qui pourrait avoir des incidences sud la biodiversité	● Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 20 des dispositions. ● Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. + **Privilégier la restauration des logements vacants.** + Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N. + Etude de secteur indiquant des mesures adaptées pour la préservation de la biodiversité notamment dans la zone agricole au Nord du territoire : cette étude peut être un exemple pour les autres projets.
	Équipements publics	<u>Assainissement :</u> ▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. ▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire de la commune et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. ▬ Capacité résiduelle de la STEP de Monaco pour accueillir les habitants supplémentaires sur la commune pour une durée de 10 ans. ▬ Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. <u>Déchets :</u> ▼ Production de déchets supplémentaires au vu de l'augmentation de la population envisagée	● Le règlement précise que « les assainissements autonomes devront être conformes à la réglementation vigueur ». ● Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. ● Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. + **Intégration du schéma d'assainissement des eaux usées et des pluviales : meilleure prise en compte de la ressource dans les nouveaux projets.** + **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** + **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessite de privilégier le rassemblement des points de collecte.**
	Déplacements	▬ Augmentation négligeable des déplacements car la hausse de population restera faible sur la commune. ▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. ▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	● Le PADD prévoit : - le développement et à la confortation des économiques et des services de proximité ; -la possibilité de plus souvent circuler en vélo et à pied sur le territoire, -le développement des transports en commun, -le développement des réseaux numériques et téléphoniques en faveur du télétravail.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Réduire les émissions polluantes et économiser les	Ressource énergétique	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012). ✚ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables (panneaux solaires).
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	● Le PADD prévoit : - le confortement de l'activité économique et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du centre-ville et des secteurs d'activités commerciale et artisanal, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, -l'amélioration des déplacements doux (vélos et piétons) et des cheminements dédiés, - l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.
	Ambiance sonore	▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. ▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	▲ Aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée dans le projet de zonage. ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole. ▬ La création de zone agricole devra être associée à des études paysagères de manière à ne pas impacter le grand paysage.	● Le règlement du PLU prévoir de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du centre-ville et des secteurs urbanisés caractéristiques de Beausoleil au niveau architectural, - créer des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant un patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville. --des sous-secteurs spécifique Ap comprenant la prise en compte de la DTA ainsi que les espaces classés en arrêté de Biotope.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables. ▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. ✚ **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.** ✚ **Mise en place d'un cahier de recommandations architecturales dans le cadre de projet de construction.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	✚ **Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

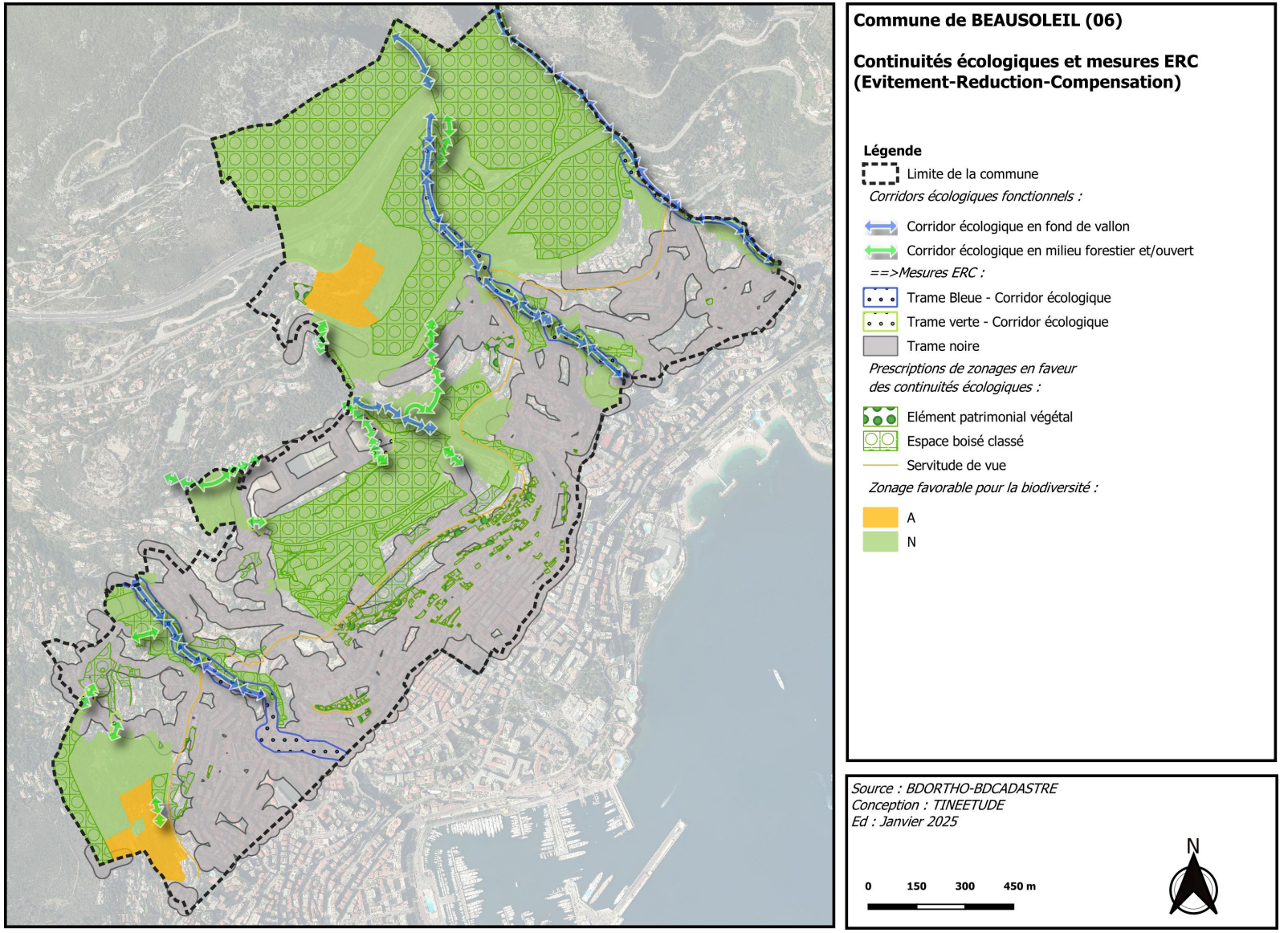
1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
	Ressource en eau	▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. ▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. ▬ Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	● L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. **+ Etude sur la ressource réalisée dans le cadre de l'élaboration du zonage et des notices sanitaires : les capacités résiduelles de la ressource permettent l'alimentation des logements prévus dans le cadre de l'application du PLU révisé.** **+Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** **+ Anticiper les besoins supplémentaires.** **+ Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, - la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées.

1.2 - Mesures envisagées pour la biodiversité

La carte ci-dessous indique les mesures ERC (évitement-réduction-compensation) qui se traduisent dans le PLU en tant que prescriptions sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic sur les continuités écologiques représentées par les trames verte et bleue.



CHAPITRE 2

CRITÈRES,INDICATEURSETMODALITÉS DE SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Critères et suivi

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **six ans** à compter de son approbation.

Le suivi des résultats de l'application de la révision du PLU de Valbonne sera conduit au moyen d'indicateurs reflétant l'impact de la révision sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Ce chapitre présente les indicateurs de suivi retenus. Il décrit le protocole de suivi retenu, et fournit pour chacun des indicateurs, l'état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans pour ces indicateurs.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une **périodicité annuelle**. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité et des moyens de la commune.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Critères et suivi

Enjeux environnementaux	Indicateurs de suivi	Source de la donnée	Valeur actuelle	Objectif à 6 ans
1° Préservation de la biodiversité et des milieux naturels.	Suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal, Ou mise en œuvre d'un Atlas de Biodiversité dans les communes (ABC)	Associations naturalistes/ bureau d'études	A déterminer	Etat des lieux tous les 4 ans sur la base d'un bilan sur la faune et la flore (suivi des espèces sur la base SILENE ou bilan par un ABC)
	Suivi de la propagation des espèces envahissantes sur le territoire communal	Associations naturalistes/ bureau d'études	A déterminer	Etat des lieux tous les 4 ans
	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme "trame verte et bleue-continuité écologique" notamment au sein des espaces EBC et des zones d'intérêt écologiques, ainsi que dans les jardins identifiés dans le PLU	Bureau d'études ou Mairie	Carte relative aux OAP Trame verte et bleue	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques Réalisation d'un atlas Paysage et Biodiversité sur la commune de Valbonne
2° Prise en compte des risques naturels et technologiques	Nombre d'habitants (ou d'habitations) en zone de risques	PPR /Permis de construire	A déterminer	Décompte des serviices de l'urbanisme de la Mairie : recouper les PC situés dans des zones à risques
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Georisque	-	Sans objectif
3° Limitation de la consommation de l'espace.	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme "trame verte et bleue-continuité écologique"	Bureau d'études ou Mairie	-	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques
4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies.	Évolution de la quantité de déchets ménagers collectée par habitant et par an (en kg/hab.an)	Agglomération	-	Bilan annuel du fonctionnement du service et de la quantité de déchets produits et traités sur la commune
	Quantités collectées dans le cadre du tri sélectif par rapport à la quantité totale collectée (en %)	Agglomération	-	Bilan annuel du fonctionnement du service et de la quantité de déchets produits et traités sur la commune
	Mise à jour de la carte des paysages et du patrimoine bâti	Bureau d'étude ou Mairie	Carte paysagère (Etat initial de l'environnement)	Réalisation d'une Atlas des Paysages et Biodiversité sur la commune de Valbonne
	État des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables	Bureau d'étude ou Mairie	-	Pas d'objectif
6° Préserver les ressources naturelles	Capacité de dépollution (en EH) et efficacité des unités de traitement des eaux usées (taux de conformité des rejets en %)	Rapport annuel de l'exploitant	STEP	- nombre d'EH supérieur au nb d'habitants en période de pointe ; - taux de conformité des rejets de 100%
	Qualité des eaux des vallons situés sur le territoire (état écologique et chimique)	Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée	Qualité des eaux du dossier d'Etat Initial Qualité des eaux	Bon état écologique et bon état chimique pour toutes les stations de mesure

CHAPITRE 3

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Présentation générale du territoire de Beausoleil

Située à l'Est du département des Alpes-Maritimes, sur la corniche de la Riviera française, la commune de Beausoleil couvre une superficie de 7,76 km². Son territoire s'étage 40 à 621 m d'altitude en bordure de la Mer Méditerranée.

Membre de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), Beausoleil s'insère dans un contexte intercommunal structuré et porteur de projets en termes de protection de l'environnement.

Le nouveau PLU devra être compatible avec les dispositions du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

D'autres plans ou programmes sont à considérer car ils comportent des orientations intéressant le PLU : Schéma Régional Climat-Air-Énergie, Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes, Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés, SRCE, etc.

Le nouveau PLU devra par ailleurs faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000, le territoire de Beausoleil présentant des sites Natura 2000.

Etat initial du milieu physique

Beausoleil bénéficie d'un climat méditerranéen littoral, caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides.

La géologie de ce territoire est essentiellement constituée de terrains secondaires composés de calcaires et de marnes.

La topographie communale qui s'étend d'une quarantaine de mètre jusqu'à 600 m d'altitude est marquée par les crêtes (les corniches de la riviéra visible depuis les routes départementales dessinées au gré des courbes de niveau) et de vallées encaissées (les 4 vallons), vallées creusées par des cours d'eau temporaires formant des talwegs ou ravins.

Le réseau hydrographique de Beausoleil se compose essentiellement de cours d'eau temporaires : les vallons de Grima, de la Noix, de la Roussa et de l'Arme.

Une masse d'eaux souterraines principalement est présente sur le territoire : elle se compose d'un domaine géologique complexe et sensible aux pollutions. Elle présente un bon état qualitatif ainsi qu'un bon état qualitatif au niveau des paramètres chimiques mais peu qualitatif en termes d'état écologique.

La commune de Beausoleil dispose d'un PPR Mouvement de terrain, faisant l'objet d'un zonage de secteur Rouge et secteur Bleu. Ce zonage permet de définir la constructibilité des terrains ainsi que les mesures de protection possibles et de parades contre l'aléa mouvement de terrain, et présente des risques d'aléas au retrait et gonflement d'argile. Elle est également soumise au risque sismique moyen.

La commune doit prendre en compte l'aléas retrait-gonflement d'argile, son territoire comprend es zone allant de l'aléa moyen à fort. Elle doit prendre en compte les aléas inondation sur les 3 vallons Grima, la Noix et Moneghetti qui présentent des zones à risques (prise en compte du PDRI)

La commune doit prendre en compte les aléas Incendie de forêt allant de moyen à fort.

Etat initial du milieu naturel

La commune de Beausoleil se situe au sein de :

- La ZNIEFF de type I n°930012619 « Adrets de Fontbonne et Mont Gros »

Et en limite de :

- La ZNIEFF de type I n°930020133 « Tête de Chien »

- la zone Natura 2000 Corniche de la Riviera,

- du site inscrit de Nice à Menton.

-du futur périmètre en arrêté de Biotope au niveau du Devens.

Concernant la flore, la commune recense 212 espèces végétale dont 11 protégées : les plus caractéristiques sont l'Epiaire hérissée, la Nivéole de Nice, l'Ophrys de Bertolonii, la Lavatère maritime et le Caroubier.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Concernant la faune, le cortège de reptiles est très riche avec 11 espèces protégées (terrestres et marines) dont le Lézard vert à deux raies et l'Hémidactyle verruqueux.

Le cortège d'amphibien est plus réduit avec une seule espèce protégée : la Rainette méridionale.

Les invertébrés sont également assez peu nombreux avec une seule espèce protégée : l'Alexanor.

Le cortège de mammifère est assez varié avec des espèces communes comme l'Ecureuil roux et des espèces plus rares comme le Hérisson d'Europe et le cortège de chauve-souris (Molosse et Petit Rhinolophe).

Le cortège d'oiseau est assez riche avec 60 espèces dont 49 protégées. Les milieux abritant ces oiseaux sont assez variés mais la plupart sont des espaces anthropiques. Les milieux boisés et falaises constituent cependant les secteurs les plus propices pour la nidification de la plupart d'entre eux.

Les continuités écologiques sont quant à elles assez marquées par les différents vallons (corridors écologiques) perpendiculaires au trait de côte mais également par les espaces naturels au nord et à l'ouest de la commune (réservoir de biodiversité).

Etat initial du milieu paysager

La commune de Beausoleil se situe au sein de l'unité paysagère départementale L2 de Nice à Monaco. Les enjeux paysagers sont de maintenir / protéger les espaces arborés situés au sein du vallon de Grima et dans ses alentours, en respectant les lignes de crêtes structurantes : au sud-ouest du territoire, limite avec la Turbie et au nord du territoire au-dessus l'A8.

Au regard de la topographie de la commune, de nombreux cônes de vue ont été identifiés et permettent d'apprécier tant la partie basse représentée par une urbanisation serrée, la partie intermédiaire composée de résidence pavillonnaires puis de la partie haute arborée et boisée mais aussi rocheuse (falaises de la corniche).

Douze unités paysagères ont été identifiées, chacune constitue généralement soit un quartier, soit un vallon, soit une zone naturelle caractéristique de la corniche de la Riviera Française.

Etat initial du milieu humain

La commune aujourd'hui peut ainsi être subdivisée en plusieurs secteurs : le centre-ville en limite de la Principauté, au sud est ; les zones urbanisées discontinues, les quartiers résidentiels et hameaux, les zones d'activités (sportives), le réseau autoroutier et les espaces naturels.

-Les secteurs urbanisés, du centre-village aux secteurs résidentiels :

-Les secteurs d'activités et le réseau autoroutier :

Les espaces naturels majoritaires :

Les réseaux d'eau potable et d'eau usées sont répartis sur la plupart du territoire selon la distribution topographique et les voiries.

Le réseau d'eau pluviales est assez bien distribué sur l'ensemble de la commune avec comme exutoire la mer via le territoire de la Principauté de Monaco.

Les déchets sont gérés par la CARF sur l'ensemble de la commune.

En terme d'énergie, a consommation énergétique de la commune est estimée à 13165.8 tep/an avec une transformation d'énergie primaire en énergie secondaire *estimée en 2014 à 184 tep/an. Les secteurs des transports et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie (respectivement 42 % et 40 % de la consommation énergétique totale).

La qualité de l'air reste bonne sur a commune avec des période pouvant être de bonne qualité selon la météorologie et les trafics de transit sur le territoire de la Riviéra Française.

Les infrastructures routières restent les voies structurantes de la commune mais bruyantes, orientées d'Est en ouest et avec des voies transversantes reliant la partie basse à la partie haute de la commune.

La qualité de la trame reste médiocre sur la commune avec un intensité allant de forte à modérée sur la plupart du territoire.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Perspective d'évolution sans révision du PLU

En l'absence de la révision du PLU sur la commune de Beausoleil, le scénario d'évolution de l'environnement sur la commune est à priori le suivant :

*Le milieu physique, au travers de la topographie, de la géologie et des régimes hydrauliques n'évoluera pas, sauf dans le cas où des constructions nouvelles voient le jour et impactent les conditions physiques et topographiques des parcelles.

*La qualité des eaux souterraines et superficielles restera identique, même après la prise en compte du projet.

*Les risques de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain, d'incendie de forêt, d'inondation peuvent être latents dans la mesure où la cadence de l'urbanisation reste faible et raisonnable.

*Le caractère naturel des milieux environnant la Commune, ainsi que les paysages qui en découlent, peut tendre à se dégrader si les constructions en zones naturelles et agricoles sont effectives au vu de l'application du PLU actuel.

*La richesse biologique des habitats naturels peut être maintenue, mais ce maintien est fragile au vu de la possibilité de l'extension de l'urbanisation en application du PLU actuel.

*La qualité du cadre de la commune pourrait à priori se dégrader. Il conservera son caractère attractif.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Atouts et faiblesses, analyse des enjeux environnementaux sur le territoire

	Thématique environnementale	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement physique	**Climat**	- Bon ensoleillement en période estivale et hivernale. - Précipitations irrégulières toute au long de l'année	- Précipitations pouvant être brutales (orages estivaux et automnaux). - Les changements climatiques annoncés sont susceptibles d'engendrer des phénomènes climatiques plus brutaux et plus fréquents.	- Adapter l'exposition des nouvelles constructions aux meilleures conditions d'ensoleillement et de vent, pour garantir des notions de confort estival et hivernal optimisées. - Gérer les épisodes pluvieux en termes d'apport en eaux pluviales sur les parcelles imperméabilisées.
	Topographie / Géologie	- Hiver doux	- …mais contraignante et susceptible d'engendrer des risques naturels, sur les parties les plus pentues liés aux vallons de Grima, de la Noix et de Moneghetti.	La topographie est formée par des versants à pentes régulières et plutôt douce. Les secteurs accidentés devront être pris en compte en amont des constructions.
	Eaux souterraines et superficielles	- Peu d'épisode venteux mais constante brise marine sur la corniche…	- Précipitations pouvant être brutales (orages estivaux et automnaux).	- Protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources.
	Risques	- Les changements climatiques annoncés sont susceptibles d'engendrer des phénomènes climatiques plus brutaux et plus fréquents.	- Adapter l'exposition des nouvelles constructions aux meilleures conditions d'ensoleillement et de vent, pour garantir des notions de confort estival et hivernal optimisées.	Prendre en compte les risques naturels : - Maîtriser l'urbanisation diffuse sous boisement. - Maintenir les accès libre aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. - Appliquer les prescriptions liées aux risques d'inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt lors des aménagements et des constructions.
		- Gérer les épisodes pluvieux en termes d'apport en eaux pluviales sur les parcelles imperméabilisées.		
		- Une géologie assez homogène et calcaire et…	- …une topographie hétérogène et contraignante susceptible d'engendrer des risques naturels, sur la corniche et au sein des vallons assecs.	La topographie est formée par des versants à pentes brutes. Les secteurs accidentés devront être pris en compte en amont des constructions.
		- État qualitatif de la masse d'eau souterraine globalement bonne.		
		- Plusieurs vallons formant des bassins versants le plus souvent assecs allant vers la mer,		
		- Etat écologique du bassin est bon.	- Nappe pouvant être sensible aux pollutions de surface et souterraines.	
			- Protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources.	

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Atouts et faiblesses, analyse des enjeux environnementaux sur le territoire

Thématique environnementale		Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
			Prendre en compte les risques naturels :	
		- Risque de séisme moyen	- Risque de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain et d'inondation et de feux de forêt sur l'ensemble de la commune.	
		- Maîtriser l'urbanisation diffuse sous boisement.		
		- Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes.		
		- Appliquer les prescriptions liées aux risques d'inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt lors des aménagements et des constructions.		

Thématique environnementale		Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement biologique	**Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux**	Les parties Nord et centrale (Mont des Mules) sont situées au sein de périmètres de protections de sensibilité (ZNIEFF et Natura 2000). Le secteur de Devens sera en partie classé en arrêté de Biotope.		- Eviter toute atteinte et toute modification significative des habitats et espèces ayant permis la désignation des espaces naturels protégés.
	Habitats naturels et espèces locales	- Présences d'habitats et d'espèces à enjeux de conservations forts à modérés, notamment dans les habitats liés aux cours d'eau, aux espaces boisés et aux falaises en partie haute de la commune.	… la partie basse est essentiellement urbanisées et très peu propice aux espèces protégées et rares.	- Conserver l'état naturel des habitats à enjeu fort et éviter la destruction des espèces protégées.
	Réseau écologique – Trame verte et bleue	- Organiser l'urbanisation et les aménagements au sein des aires préférentielles dans lesquelles les habitats naturels sont favorables à l'accueil de constructions. - Les milieux naturels inféodés aux cours d'eau constituent des corridors écologiques.	- Sur la commune, les espaces ouverts et boisés peuvent constituer des réservoirs biologiques intéressants. - De même pour les haies et bosquets formant des réservoirs intéressants pour l'avifaune et les chiroptères.	- Maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire en préservant les habitats naturels situés au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

	Thématique environnementale	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Paysage et patrimoine	**Grand cadre paysager**	- Un grand cadre paysager naturel de qualité : espaces ouverts sur le nord et l'ouest de la commune et secteurs boisés denses et fermés sur le reste de la commune - Des perspectives lointaines sur le littoral depuis certains quartiers ouverts, et sur la corniche de la Riviera depuis les sommets du territoire au Nord.	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Le centre ville est rapidement entouré d'une urbanisation désorganisée et diffuse pouvant se dégrader et conduire à une perception moyenne du paysage.	- Assurer la pertinence paysagère du projet d'ouverture à l'urbanisation, en conservant les boisements et les terrains en terrasses, et en mettant en valeur les espaces ouverts et les vues vers le littoral et vers les la Corniche de la Riviera. - Prendre en compte la topographie lors de la définition des aménagements afin de ne pas créer de points d'appel dans le paysage. - Préserver les vues qualitatives sur l'ensemble du territoire.
	Paysage de l'aire d'étude	- L'aspect qualitatif du paysage de l'aire d'étude est marqué par des milieux remarquables (centre ville, quartiers et domaines).	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Point noirs : les aménagements en périphérie du centre ville et continuités urbaines dans des quartiers résidentiels.	
	Patrimoine	- Patrimoine forestier - Patrimoine architecturale riche notamment au niveau du centre ville. - Patrimoine archéologique existant.		- Veiller à la bonne intégration paysagère des constructions futures de manière à conserver un caractère patrimonial remarquable lié à l'architecture du centre-ville et de certaines propriétés et maisons typiques de la corniche - Conserver les boisements sur les versants. - Entretenir les secteurs à vocation agricoles, véritables espaces ouverts ayant un intérêt patrimonial et culturel. - Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la DRAC PACA.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Dynamique humaine	**Contexte urbain**	- Important bassin d'emploi au sein de l'agglomération de la CARF et de la Principauté de Monaco.	/	- Proposer des activités touristiques adaptées au milieu et à la configuration des espaces agricoles extensifs. - Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans le neuf et dans l'ancien. - Effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'assainissement non collectif.
	Qualité du cadre de vie	- Activités économiques liées au tourisme : véritable atout de la ville. -Redynamiser l'agriculture sur le territoire en créant des zones agricoles, - Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans le neuf et dans l'ancien. - Effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'assainissement non collectif. - Le cadre de vie sur la commune est globalement agréable et attractif. - Ne pas ajouter de nuisances. - Éviter d'augmenter les risques de pollution.	- Activités agricoles : non représentées - Proposer des activités touristiques adaptées au milieu et à la configuration de la topographie accidentée.	- Maintenir la bonne qualité du cadre de vie. - Ne pas ajouter de nuisances. - Éviter d'augmenter les risques de pollution. - Maintenir la bonne qualité du cadre de vie, -Redynamiser l'agriculture.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- ▲ Incidence positive
- ▬ Incidence neutre
- ▼ Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- ● Mesure intégrée dans le PLU
- \+ Mesure d'accompagnement

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	Protection des sites Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés.	Pas de mesure particulière au vu de l'absence des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.
	Habitats et espèces	Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. Conservation de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notables sur les milieux forestiers et associés : zones tampon entre les zones urbaines et les milieux naturels. Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. La prolifération des espèces envahissante doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (*statut indiqué sur le site de l'INPN*) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasives sur le territoire. Un cahier de recommandation des essences à planter et à éviter est proposé dans le PLU (cf. annexe – palette végétale)
	Réseau écologique	Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.	Création de zones en EBC (Espace Boisé Classé), nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, parcs et jardin formant la Nature en Ville et Alignements d'arbres) Le règlement (article 20 – dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *à voir avec le règlement*
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	Meilleure prise en compte du PPR mouvements de terrain par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. Prise en compte des risques inondation dans les vallons (PAC inondation + PGRI) et des aléas incendie (OLD) dans les plans du PLU. Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.	Le PLU prend en compte directement dans les plans de zonage des risques, les aléas fort à moyens de mouvement de terrain ainsi que les études hydrauliques sur les vallons et la conservation de leur transparence hydraulique, et des aléas incendie de forêt au travers l'application des OLD. **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel, selon les prescriptions indiquées dans le règlement des PPR.**
	Risques sismiques	Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	**Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.**

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<u>Évolution des zones urbaines :</u> ▲ Le PLU n'ouvre pas à l'urbanisation des zones N. On passe de zone AU en N et de zone N en A. ▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines. ▲ Aucune zone ouverte à l'urbanisation n'est prévue au contraire un ralentissement du rythme de la consommation foncière est envisagée à l'échelle de 2035. ▲ CES important dans les zones urbaines, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. <u>Préservation des zones naturelles :</u> ▲ Une grande partie du territoire est classée en N avec un sous-secteur permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. <u>Préservation des espaces agricoles :</u> ▲ Création de zones agricoles ▬ Diagnostic écologique à mettre en œuvre avant le lancement d'un projet agricole qui pourrait avoir des incidences sud la biodiversité	● Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 20 des dispositions. ● Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. ✚ **Privilégier la restauration des logements vacants.** ✚ Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N. ✚ Etude de secteur indiquant des mesures adaptées pour la préservation de la biodiversité notamment dans la zone agricole au Nord du territoire : cette étude peut être un exemple pour les autres projets.
	Équipements publics	<u>Assainissement :</u> ▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. ▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire de la commune et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. ▬ Capacité résiduelle de la STEP de Monaco pour accueillir les habitants supplémentaires sur la commune pour une durée de 10 ans. ▬ Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. <u>Déchets :</u> ▼ Production de déchets supplémentaires au vu de l'augmentation de la population envisagée	● Le règlement précise que « les assainissements autonomes devront être conformes à la réglementation vigueur ». ● Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. ● Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. ✚ **Intégration du schéma d'assainissement des eaux usées et des pluviales : meilleure prise en compte de la ressource dans les nouveaux projets.** ✚ **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** ✚ **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessite de privilégier le rassemblement des points de collecte.**
	Déplacements	▬ Augmentation négligeable des déplacements car la hausse de population restera faible sur la commune. ▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. ▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	● Le PADD prévoit : - le développement et à la confortation des économiques et des services de proximité ; -la possibilité de plus souvent circuler en vélo et à pied sur le territoire, -le développement des transports en commun, -le développement des réseaux numériques et téléphoniques en faveur du télétravail.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Réduire les émissions polluantes et économiser les	Ressource énergétique	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012). ✚ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables (panneaux solaires).
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	● Le PADD prévoit : - le confortement de l'activité économique et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du centre-ville et des secteurs d'activités commerciale et artisanal, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, -l'amélioration des déplacements doux (vélos et piétons) et des cheminements dédiés, - l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.
	Ambiance sonore	▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. ▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	▲ Aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée dans le projet de zonage. ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole. ▬ La création de zone agricole devra être associée à des études paysagères de manière à ne pas impacter le grand paysage.	● Le règlement du PLU prévoir de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du centre-ville et des secteurs urbanisés caractéristiques de Beausoleil au niveau architectural, - créer des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant un patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville. --des sous-secteurs spécifique Ap comprenant la prise en compte de la DTA ainsi que les espaces classés en arrêté de Biotope.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables. ▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. ✚ **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.** ✚ **Mise en place d'un cahier de recommandations architecturales dans le cadre de projet de construction.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	✚ **Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
	Ressource en eau	▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. ▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. ▬ Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	● L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. **+ Etude sur la ressource réalisée dans le cadre de l'élaboration du zonage et des notices sanitaires : les capacités résiduelles de la ressource permettent l'alimentation des logements prévus dans le cadre de l'application du PLU révisé.** **+ Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** **+ Anticiper les besoins supplémentaires.** **+ Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, - la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées.

2.1 - Méthodologie d'étude

1.1. Méthodes utilisées pour décrire l'état initial du milieu naturel

Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant le territoire de Beausoleil. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, APPB, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), furur prérimètre de l'APPB Falaises de la Riviera et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-contre:

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000 ; - Fiches ZNIEFF - DREAL PACA.
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silene Faune et Flore - DREAL PACA ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge) ; - Atlas des oiseaux nicheurs de PACA - LPO PACA ; - Cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 de 2006 ; - État initial de l'environnement du SCOT Riviera Française ; - Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers - 2016, CRPF.
	Continuités écologiques	- Référentiel des obstacles à l'écoulement - CARMEN DREAL PACA ; - Schéma régional de Cohérence écologique PACA ; - Cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE en 2018, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ; - Interprétation de la photo aérienne de 2022.

1.2. Méthodologie d'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire de Beausoleil a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles (cf. tableau ci-dessous).

Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé d'espaces naturels ont été cartographiés sur la base d'une interprétation de la photo aérienne. Ces espaces principalement forestiers (ripisylves, boisements, bosquets, alignements d'arbres, etc.), mais aussi prairiaux, voire agricoles extensifs, contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel. Les éléments de fragmentation de cette trame verte (clôtures, murets, etc.) ne sont pas décelables sur photos aériennes. Les continuités susceptibles d'être impactées par le projet de PLU devront donc faire l'objet d'une visite sur le terrain afin d'apporter des précisions quant à la cohérence du réseau écologiques que le projet de PLU devra préserver ou restaurer.

1.3. Prospections de terrain

Les prospections de terrain ont pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, et d'identifier les continuités écologiques à préserver.

Les prospections de terrains, ciblées sur les secteurs susceptibles d'être impactés par l'élaboration du PLU ont été organisées :

-1 journée en avril 2021

-1 journée en aout 2021

-1 journée en mai, juin et juillet 2022

-1 journée en septembre 2023

-1 journée en mars 2024

1.4. Bibliographie

- AME LR, ARPE PACA. *Plantes envahissantes de la région méditerranéenne*. 2003.
- Association TELA BOTANICA. *Tela Botanica, Le réseau de la botanique francophone* [en ligne]. Disponible sur : http://www.tela-botanica.org/ (consultation en novembre 2015).
- BENSETTITI F. et al. - *Cahiers d'habitats Natura 2000*. Tome 1 à 7. Éd. La Documentation française, Paris
- BONNIER G., Delayens G. *Flore complète portative de la France, de la Suisse et de la Belgique.*
- BOURNERIAS M., PRAT D., et al. (Collectif de la Société Française d'Orchidophilie) - *Les Orchidées de France, Belgique et Luxembourg*, 2005, 2ème édition, Biotope, 504 p.
- CARLES L., THEBAULT L. *Guide de la Flore des Alpes Maritimes du Mercantour à la Méditerranée*. Giletta, Nice-Matin, 2010, 434p.
- CRPF. *La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers*, avril 2008, 59p.
- DREAL PACA, GCP. Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA, juin 2009.
- DREAL Provence Alpes Côte d'Azur. *ENVIRONNEMENT, INDUSTRIE et RISQUES en région PACA. Carte CARMEN* [en ligne]. Disponible sur : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/> (consultation en 2017).
- DREAL PACA. *Inventaires et protections réglementaires de l'environnement Région Provence Alpes Côte d'Azur* [en ligne]. Disponible sur : <http://basecommunale.paca.ecologie.gouv.fr/> (consultation en 2017).
- DREAL PACA. *Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur*, Cahiers 1 à 6, version en projet, juillet 2013.
- DREAL PACA. *SILENE Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes* [en ligne]. Disponible sur : <http://faune.silene.eu/> et <http://flore.silene.eu/> (consultation en 2017).
- ENGREF, G.I.P ATELIER TECHNIQUE DES ESPACES NATURELS. *CORINE biotope, Version originale, Types d'habitats français*.
- Flitti A., Kabouche B. Kayser Y. &Olioso G., 2009, Atlas des oiseaux nicheurs de

Provence-alpes Côte d'Azur. LPO PACA, Delachaux et Niestlé, Paris, 544 p.

- IGN. *Géoportail, le portail des territoires et des citoyens* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.geoportail.fr/> (consultation en 2017).
- IGN. *Carte topographique TOP 25, 3642 ET, Cannes Grasse Côte d'Azur*. Edition 2. Paris : IGN, 2002.
- Institut national de l'information géographique et forestière, *Carte forestière v2*, 2006, en visualisation sur http://www.geoportail.fr/.
- Ligue pour la Protection des Oiseaux délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur. *Faune-Paca* [en ligne]. Disponible sur : http://www.faune-paca.org/ (consultation en 2017).
- Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2012. *INPN, Inventaire national du Patrimoine naturel* [en ligne]. Disponible sur : <http://inpn.mnhn.fr/> (consultation en 2017).
- ONEMA et ses partenaires, MEDDE. *Référentiel des Obstacles à l'Écoulement*, données ROE validées et gelées au 7 mai 2014 (version figée 6.0).
- PRELLI R. 2001 - Les fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale. Belin. Paris. 431p.
- RAMEAU J.-C., et al. *Flore forestière française, guide écologique illustré 3 région méditerranéenne*, Institut pour le développement forestier 2008, 2426p.
- SALANON R., KULESZA V., OFFERHAUS B. *Mémento de la flore protégée des Alpes-Maritimes*. ONF. Editions du Cabri, 2010, 320p.
-
- TISON J.-M., JAUZEIN P., MICHAUD H.*Flore de France méditerranéenne continentale*. CBNMed. Naturalia Publications, mars 2014, 2078 p.