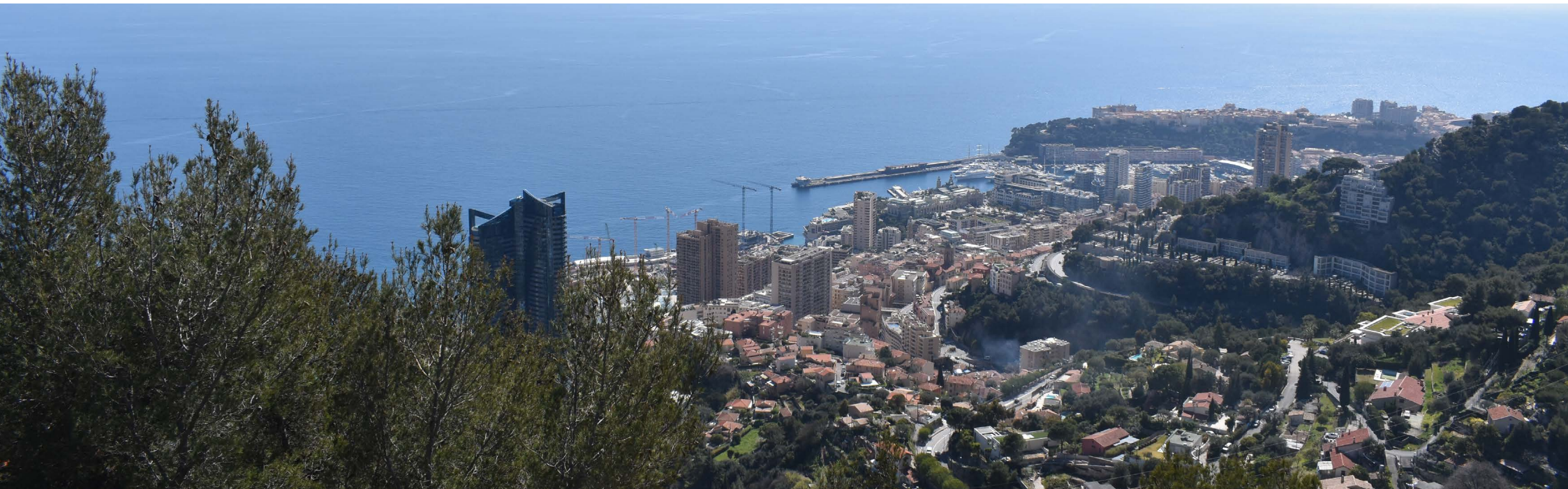


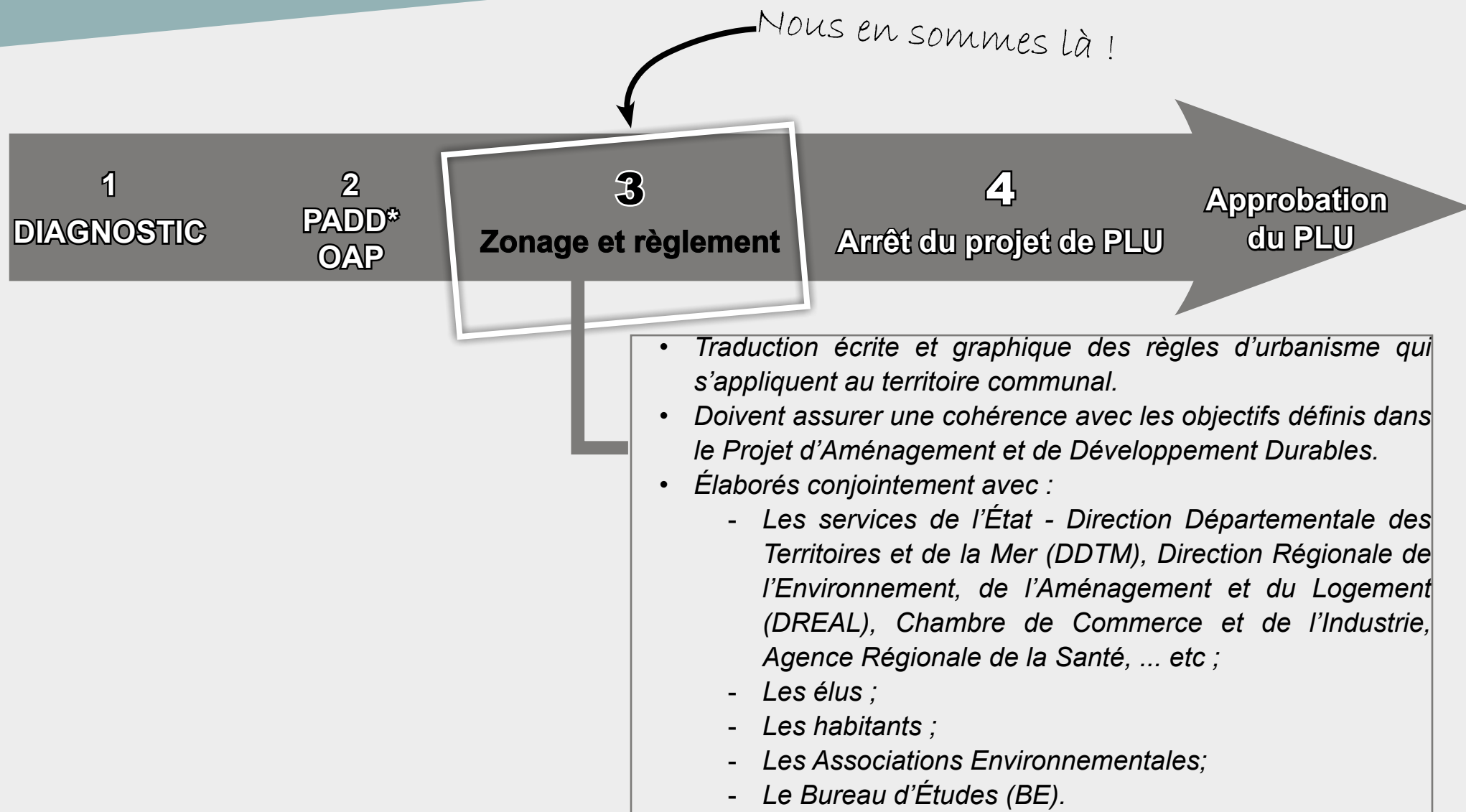
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - BEAUSOLEIL

PHASE 3 - TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES DES ORIENTATIONS DU PADD

RÉUNION PUBLIQUE // 08 - 13 - 15 NOVEMBRE 2023



LES ÉTAPES DU PLU



* Projet d'Aménagement et de Développement Durables et Orientations d'Aménagement et de Programmation

RAPPEL DU DIAGNOSTIC UN TERRITOIRE QUI S'INTÈGRE DANS UNE DYNAMIQUE GLOBALE

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte les principes et orientations prescrits par des plans et programmes supra-communaux tels que :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) ; ➔ **Protection des espaces naturels**
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) ; ➔ **Adéquation entre besoins de la nouvelle population et la ressource en eau**
- Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI) ; ➔ **Protection des personnes et des biens**
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). ➔ **S'engager dans un mode de développement durable et prévoir une croissance démographique adaptée**

RAPPEL DU DIAGNOSTIC LES PRINCIPALES CONTRAINTES ET ATOUTS DU TERRITOIRE

• Les atouts du territoire :

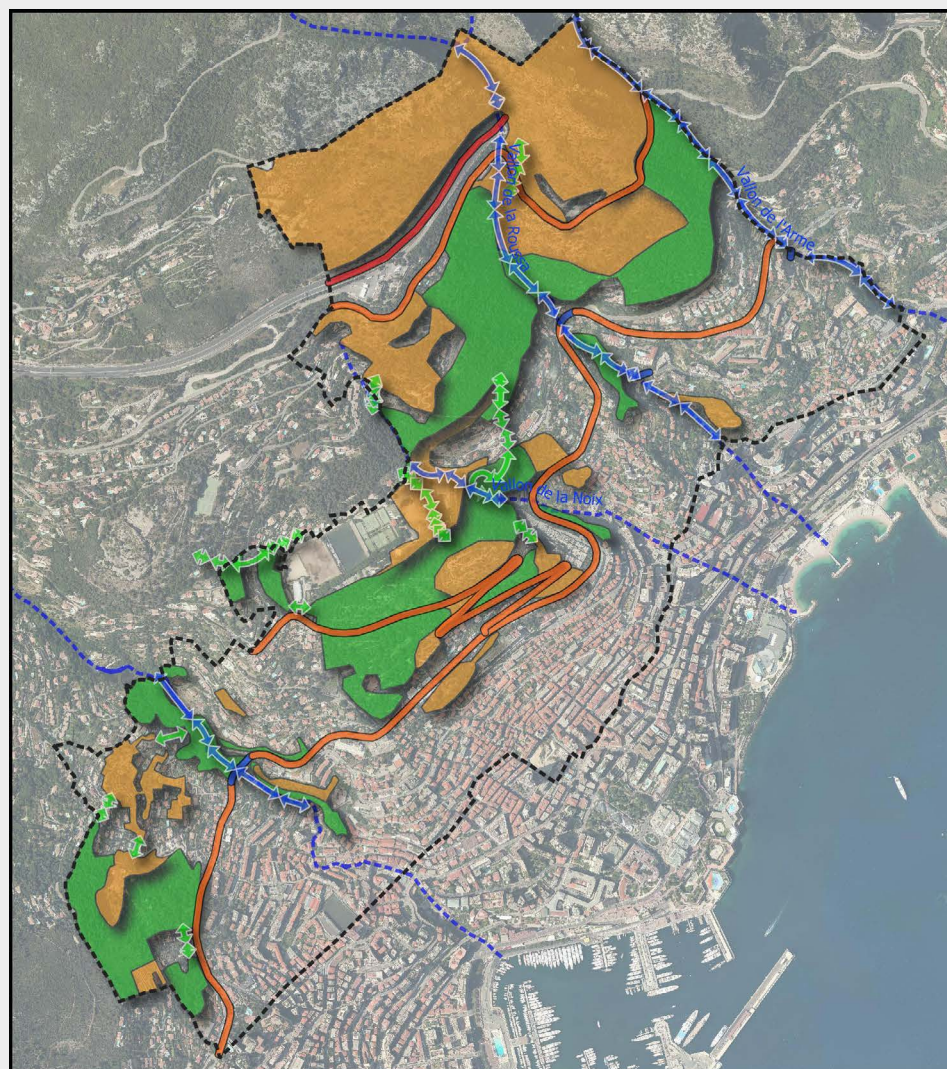
- un patrimoine naturel et bâti porteur de potentialités touristiques notables;
- une localisation stratégique à proximité des grands centres urbains;
- un niveau satisfaisant de services, d'équipements et de commerces.

• Des risques sont identifiés sur le territoire communal :

- risque inondation ;
- risque feux de forêt ;
- risque sismique ;
- risque mouvement de terrain ;
- aléas de retrait et gonflement des argiles.

- Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs «**DICRIM**» élaboré par la commune en lien avec les services de l'État.

• Une biodiversité présente sur la partie haute du territoire



Commune de BEAUSOLEIL (06)

Continuités écologiques fonctionnelles

Légende

- Limite communale
- Réseau hydrographique - Vallon assec
- Réservoirs de biodiversité :**
 - Milieu forestier
 - Milieu ouvert
- Corridors écologiques fonctionnels :**
 - Corridor écologique en fond de vallon
 - Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert
- Obstacles aux continuités écologiques :**
 - Autoroute - Obstacle infranchissable
 - Pont - Obstacle franchissable en fond de vallon
 - Route à fort trafic - Obstacle difficilement franchissable

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

0 150 300 450 m



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

- **Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale**
 - *Thématique : Paysage*
 - *Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques*
- **Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire**
 - *Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme*
 - Habitat
 - Réseaux d'énergie
- **Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant**
 - *Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat*
 - Développement touristique
 - Équipements
 - Développement des télécommunications numériques
 - Activités agricoles
- **Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables**
 - *Thématiques : Transports et déplacements*
- **Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

LE ZONAGE DU PLU

Division du territoire communal en trois types de zone avec chacune leur réglementation.

- Zones Naturelles



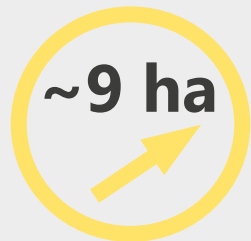
+ 13,7 ha environ

- Zones Urbaines



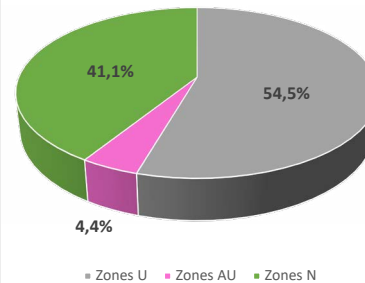
- 10,4 ha environ

- Zones Agricoles

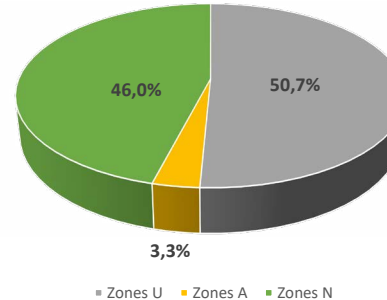


- Zones à urbaniser (IAU) : supprimées

Surfaces des zones du PLU approuvé



Surfaces des zones du PLU révisé



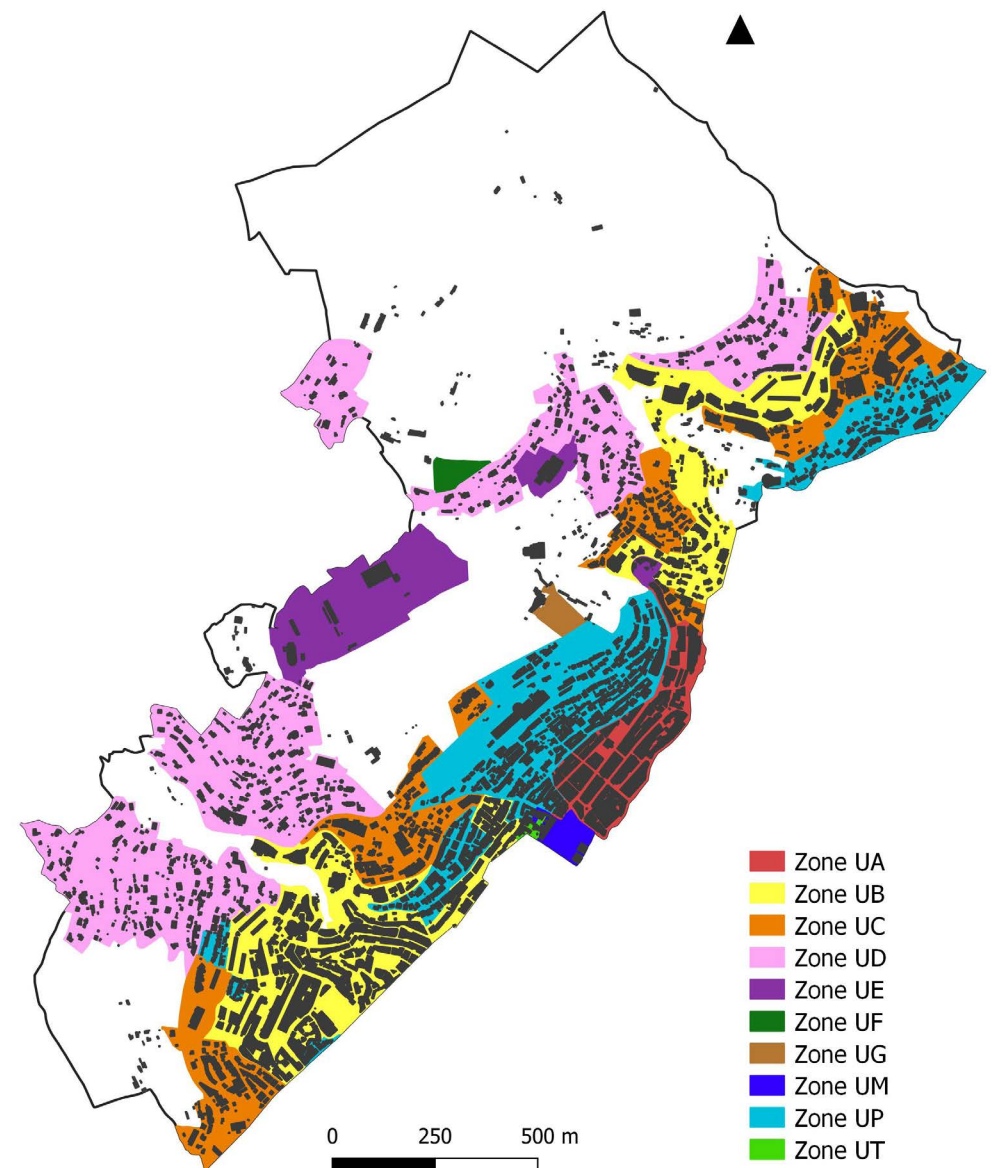
Les principales zones du PLU révisé



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DE BEAUSOLEIL

Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche

- Maintien des densités, des gabarits et des formes urbaines en centre-ville : **Zone UA**
- Maintien de la préservation des quartiers historiques de l'hyper-centre : Carnier, Gaîté, Ténao Inférieur, secteurs diffus aux Monéggetti. Seules les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées. Les gabarits sont maintenus : **Zone UP**



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DE BEAUSOLEIL

• Renouvellement urbain de 4 secteurs à enjeux

→ Les Moneghetti :

Zone UB renouvellement urbain et création de la liaison souterraine en mode doux jusqu'à la gare SNCF.

- Hauteur maintenue à 24 m secteur UBa,
- Hauteur maintenue à 12 m secteur UBb.

→ La Crémaillère :

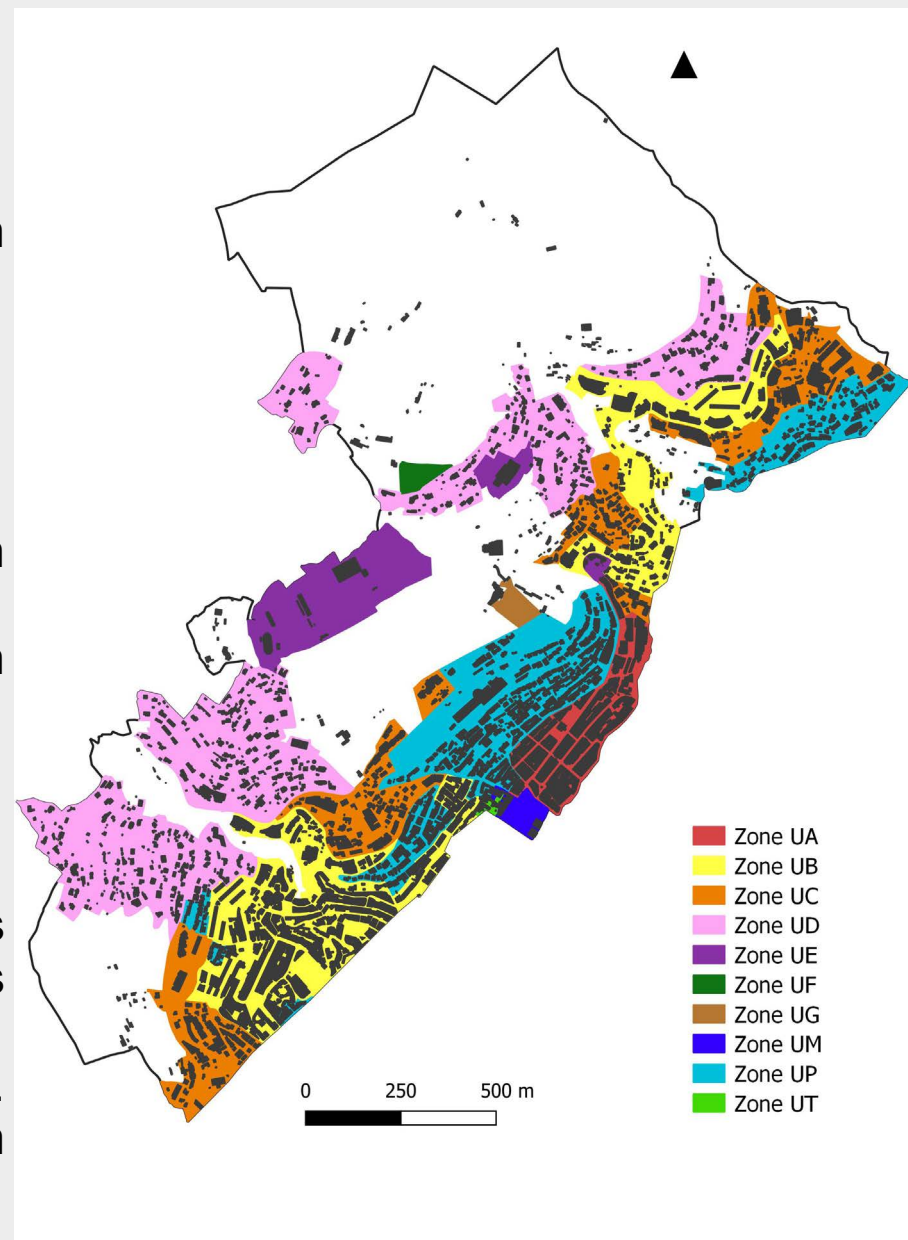
Zone UM à plan masse maintenue du PLU actuel, avec un périmètre révisé :

- à l'Est de l'avenue Camille Blanc, secteur reclassé en zone UA
- au nord, secteur reclassé en zone UT pour un hôtel.

→ Le Ténao Supérieur :

Zone UBa1 et **zone UC** destinées en partie à des opérations de renouvellement pour répondre aux objectifs de mixité sociale - 2 emplacements réservés.

- Maintien des hauteurs à 30 mètres en UBa1 uniquement.
- Réduction de la hauteur à 12 mètres au lieu de 15,60m secteur UC.
- Augmentation à 20 m au lieu de 15,60 m en UCa.



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DE BEAUSOLEIL

- **Renouvellement urbain de 4 secteurs à enjeux**

→ Le Vallon de la Noix :

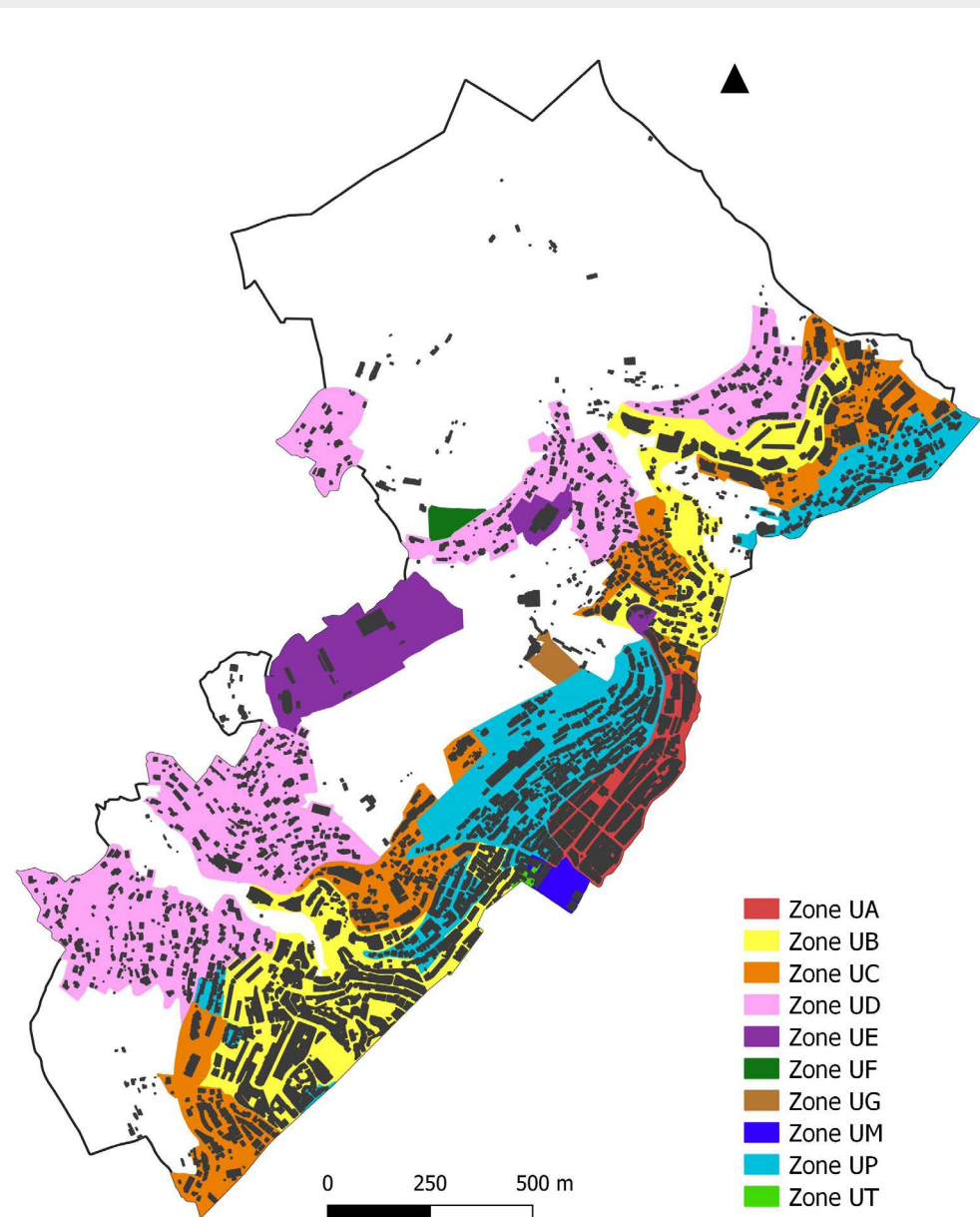
Inscription d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans non renouvelable, en raison de la présence de risques de ruissellement et d'inondation et de réflexion en matière de paysage.

- **Renouvellement urbain hors secteurs à enjeux**

Zone UBb renouvellement urbain de l'impasse des Garages, notamment. Hauteur définie à 12 m.

Zone UC renouvellement urbain du quartier des Serres : Emprise au sol augmentée de 50% à 60%, hauteur diminuée de 15,60 m à 12 m, ajout d'un coefficient de végétalisation de 20% de la surface de l'unité foncière.

Zone UC renouvellement urbain de Bellevue : hauteur diminuée de 15,60 à 12 m.



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN FAVORISANT UNE MIXITÉ SOCIALE ET PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES À CHACUN

Délimitation et instauration de 10 emplacements réservés pour répondre aux enjeux de mixité sociale :

→ potentiel de 477 logements sociaux.

Délimitation d'un périmètre de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux :

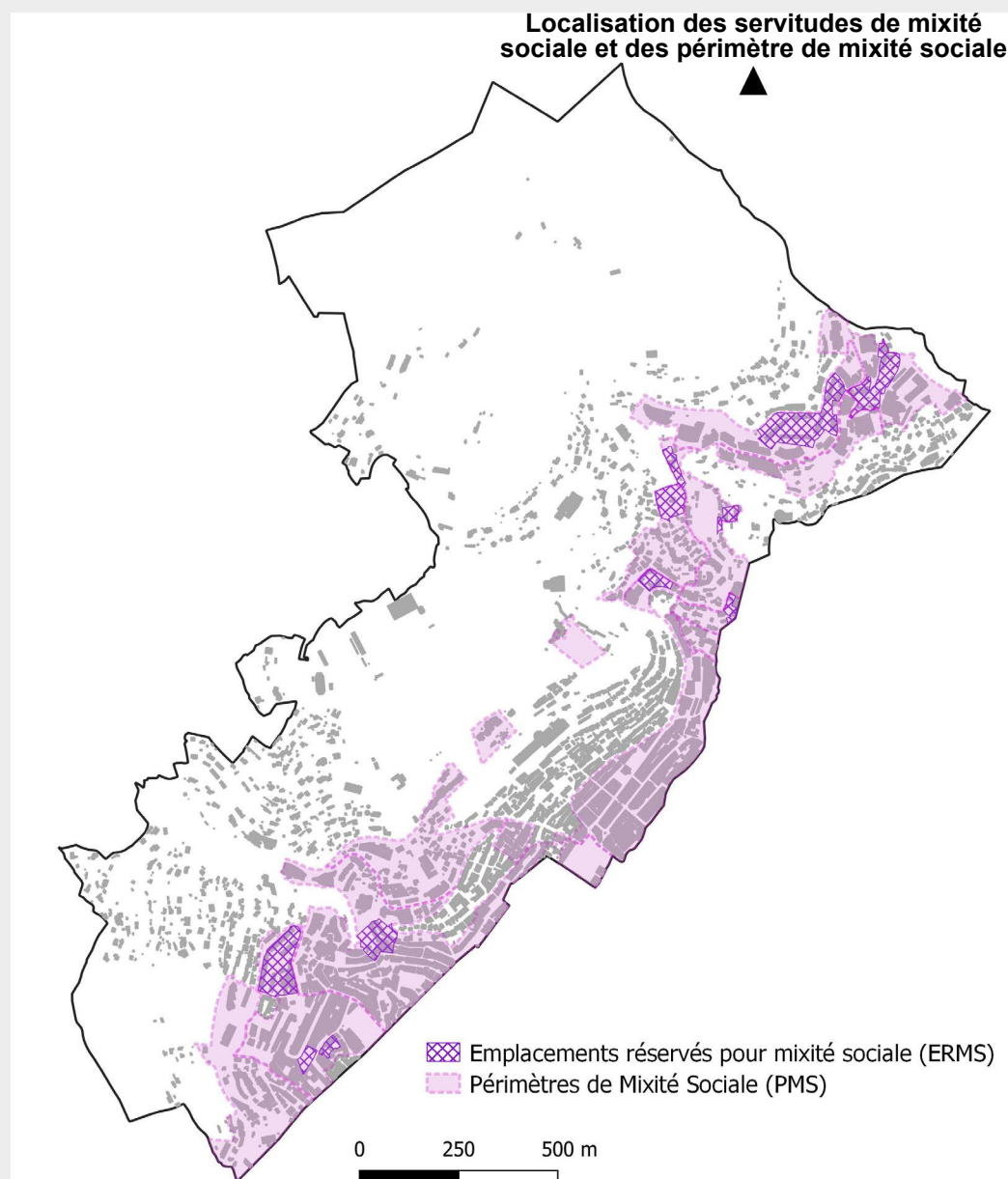
→ potentiel de 45 logements sociaux.

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

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

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

**Avec application rétention foncière 1/3.



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DE BEAUSOLEIL

- **Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche**

→ Les quartiers d'habitat individuel

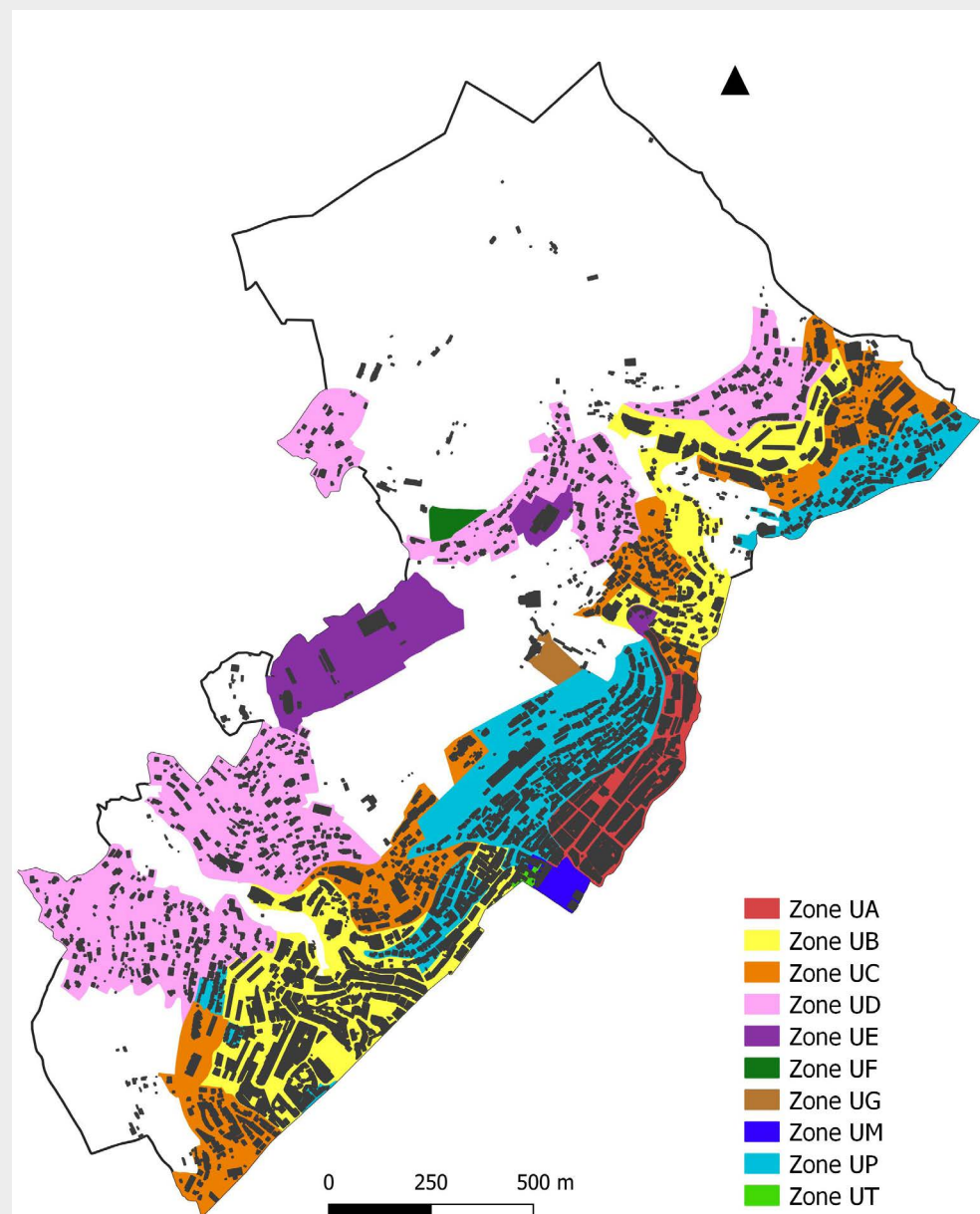
Maintien de leur dominante naturelle et réduction de leur surface pour tenir compte de risques naturels, de l'insuffisance des réseaux.

Une seule **zone UD** regroupant les anciens secteurs UDa et UDb.

- Emprise au sol définie pour toute la zone UD : 12%
- Hauteur définie pour toute la zone UD: 7 m en hauteur absolue et 8,50m en hauteur frontale.

Sur les terrains situés précédemment dans le secteur UDb du PLU antérieur : réduction de l'emprise au sol à 12% au lieu de 20%

Sur les terrains situés précédemment dans le secteur UDb du PLU antérieur : Réduction de la hauteur absolue de 9m à 7m.



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

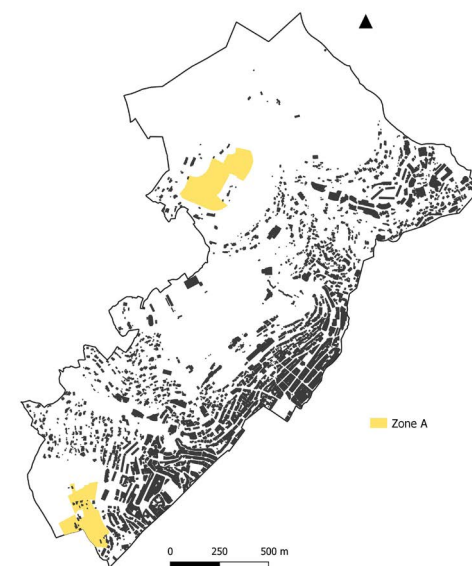
- Maintien/extension des zones naturelles pour assurer :
 - La protection des espaces naturels, paysagers et agricoles
 - La cohérence avec la configuration actuelle du territoire,
 - La préservation de la valeur environnementales.
- Création de zones agricoles pour impulser la remise en culture des terres les plus propices :
 - Zone de Grima pour du maraîchage
 - Zone des Clapisses pour du vignoble.
 - Des activités agricoles peuvent se développer dans la zone naturelle.

Zones naturelles : + 13,7 ha
Zones agricoles : + 9 ha
Zones Urbaines : - 10,4 ha

Zones Naturelles



Zones Agricoles



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Préservation et mise en valeur de la trame bleue/trame verte/trame noire :

Le PLU intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée.

La carte détaille les objectifs liés aux réservoirs de biodiversité et aux corridors écologiques.

Légende

 Limite de la commune

Réservoirs de biodiversité (RB) :

 Milieu forestier

 Milieu ouvert

Corridors écologiques (CE) :

 Corridor écologique en fond de vallon

 Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert

Conserver la frange urbaine (FU) :

 Lisière- zone tampon entre milieu naturel et zone urbaine

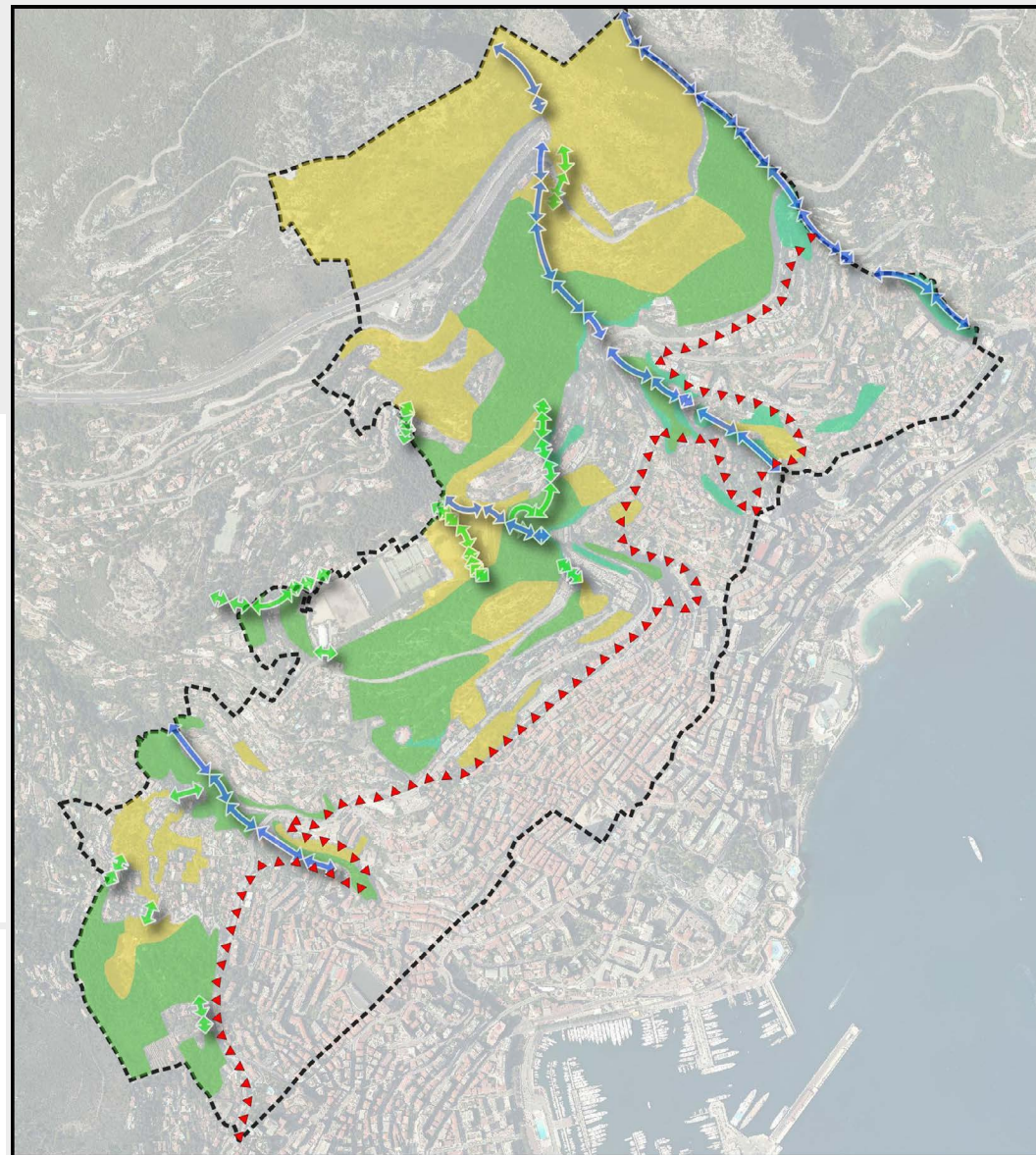
 Limite frange urbaine

Source : BDORTHO-BDCADASTRE

Conception : TINEETUDE

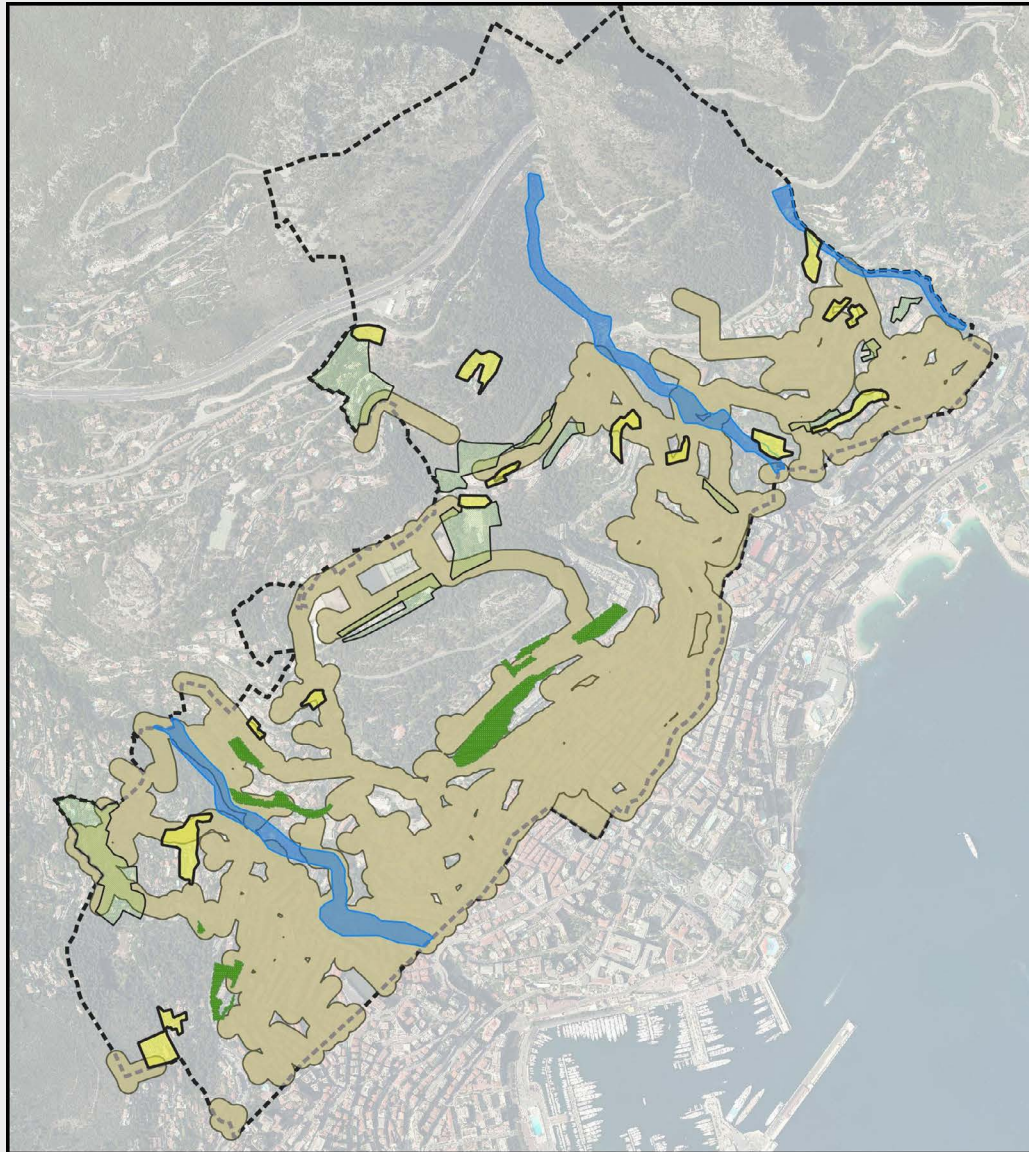
Ed : Janvier 2023

0 150 300 450 m



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les objectifs de la Trame Verte/Trame Bleue et Trame Noire



Commune de BEAUSOLEIL (06)

OAP - Trame verte et bleue // Actions

Légende

- Limite de la commune
- Prescription liée au vallons - AZI (trame bleue)
- Prescription liée aux EBC
- Prescription liée aux milieux d'intérêt écologique en zone urbaine (trame verte)
- Prescription liée au paysage et aux milieux d'intérêt agricole
- Prescription liée à la trame noire

Source : BDORTHO-BDCADASTRE
Conception : TINEETUDE
Ed : Mai 2023

0 150 300 450 m



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Définition de la Trame verte et bleue :

- Éléments de paysage au sein de la trame urbaine
- Espaces boisés Classés sur les grands espaces naturels
- Coefficient de végétalisation dans toutes les zones urbaines

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU ANTÉRIEUR

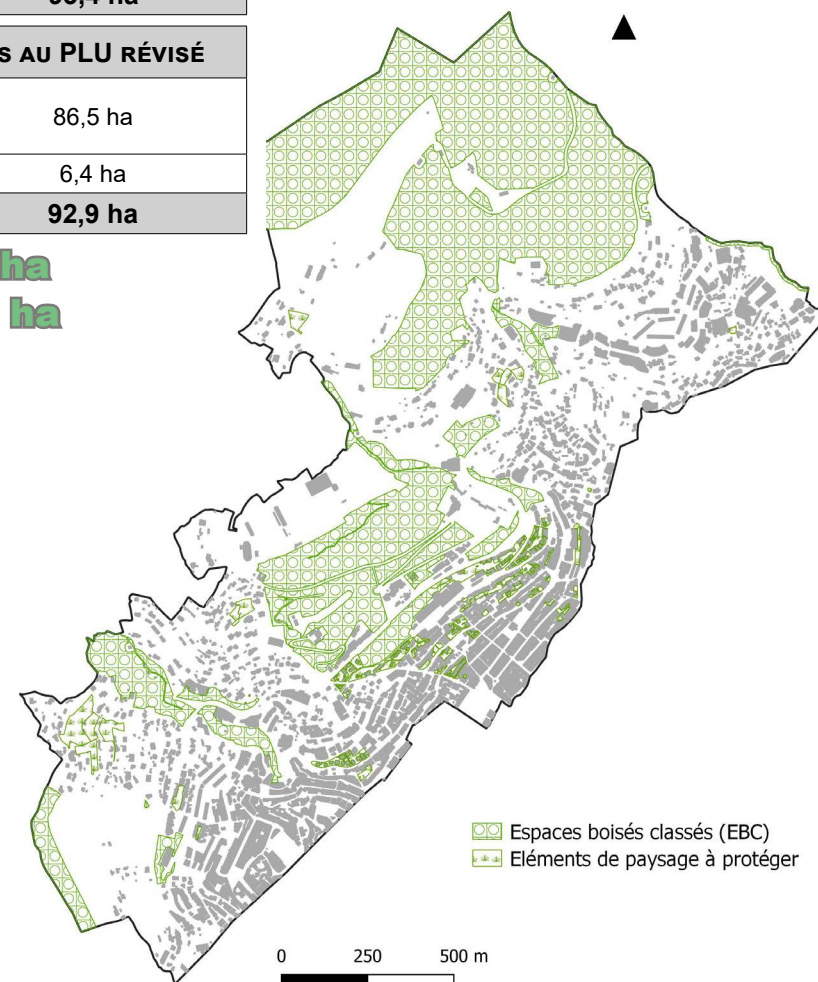
Espaces Boisés Classés «EBC»	89,2 ha
Espaces plantés «EVP»	4,2 ha
Total	93,4 ha

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU RÉVISÉ

Espaces Boisés Classés «EBC»	86,5 ha
Elements de paysage «EVP»	6,4 ha
Total	92,9 ha

EBC : - 2,7 ha
EVP : + 2,2 ha

Localisation des espaces boisés classés et des éléments de paysage à préserver



Espaces boisés classés (EBC)
 Eléments de paysage à protéger

- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - **PÉRENNISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE**

- **Assure la construction, le maintien, la gestion et l'évolution des équipements de superstructures**

3 secteurs dédiés - **zone UE** :

- Le Devens pour les sports et loisirs
- La maison de retraite de Fontdivina
- Le parc paysager au vallon de la Noix - bvd Guynemer.

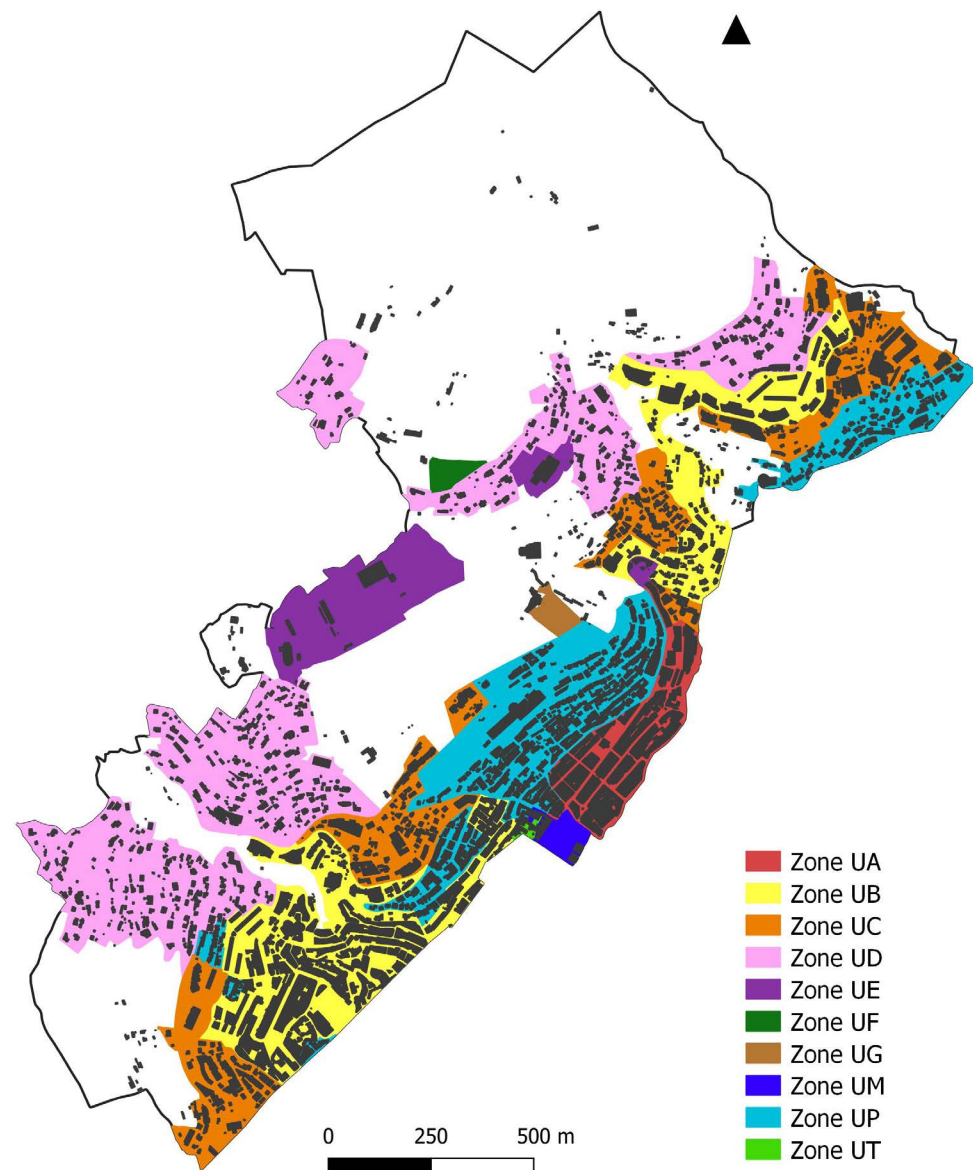
- **Zones UA, UB et UC zones qui favorisent la mixité des fonctions urbaines :**

Adaptation des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones :

- dispositions réglementaires autorisant les activités compatibles avec l'habitat : commerces, activités artisanales et tourisme.

- **Zone UT à vocation hôtelière :**

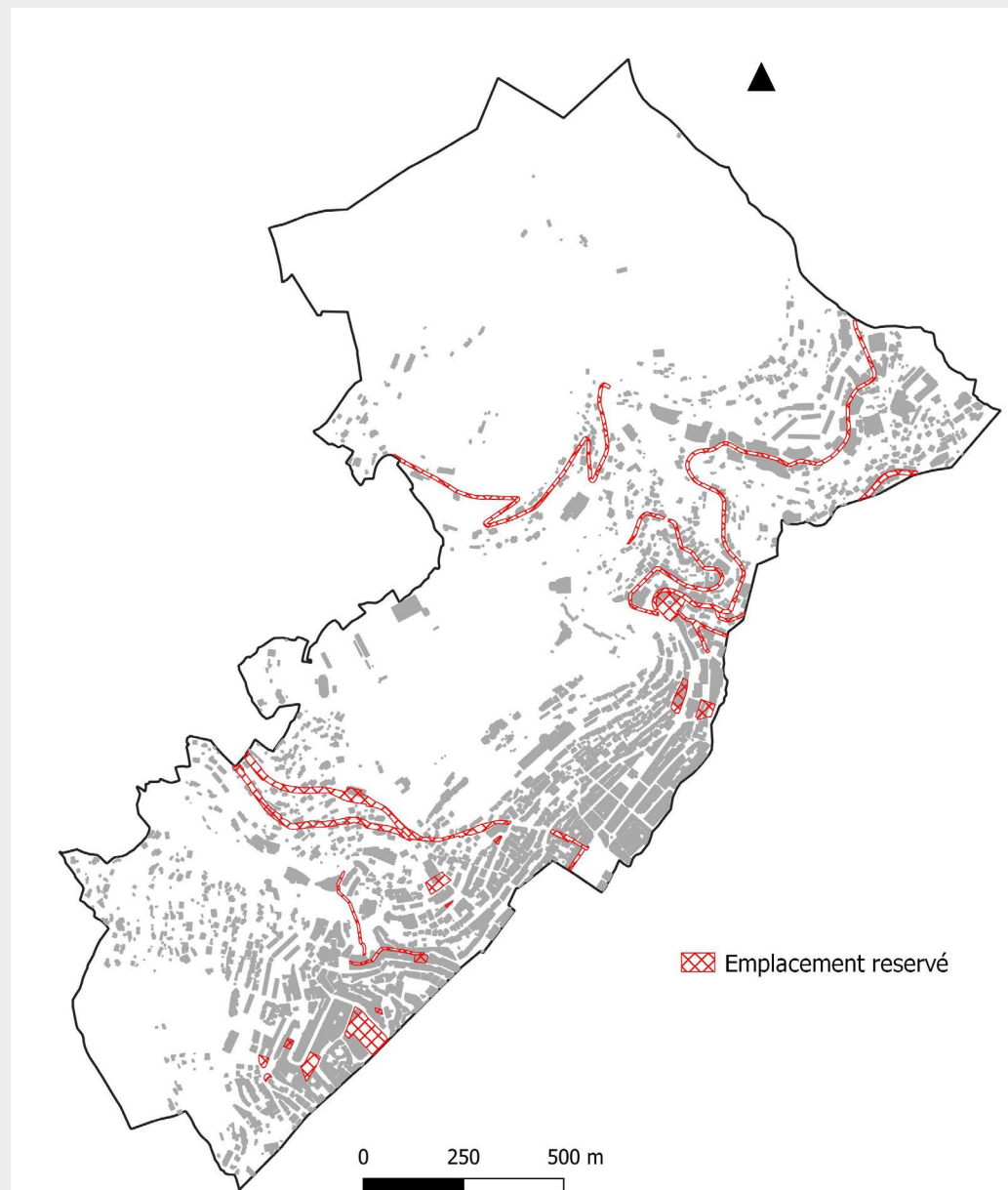
Un plan masse permet de maîtriser les gabarits.



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN PAR LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- Définition des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics structurants et liés aux mobilités :
 - *élargissements de voies*
 - *créations de cheminements piétons*
 - *création de parkings publics*
 - *création ou extension d'écoles*
 - *Aménagement d'espaces publics*
 - *Etc.*



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

OBJECTIF DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Périodes	2011 - 2021 Ancien PLU	2022 - 2035 Projet de PLU
Nombre de logements produits	871 logements Données PC de la Mairie	1207 logements*
Surfaces consommées/constructibles	Habitation : 6,48 ha Équipements : 1,99 ha Agricole : 0,06 ha Voirie : 0,35 ha TOTAL : 8,89 ha	Habitation : 2,78 ha* Équipements : 0,8 ha TOTAL : 3,58 ha
Densité moyenne en logements	134 logements/ha	434 logts/ha
Consommation annuelle	environ 0,89 ha/an	environ 0,28 ha/an

* Après application de la rétention foncière

→ **Consommation d'espace uniquement en dents creuses**

- **8,1 hectares pour des logements**
- **0,8 hectares pour des équipements (UEs Devens)**

→ **Pas d'ouverture à l'urbanisation**

Les règles du PLU permettent de réduire de plus de 50 % la consommation de l'espace conformément à la loi Climat et Résilience

COMPARATIF PLU EN VIGUEUR /PLU RÉVISÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

Zonage	Surface	Répartition
Zones urbaines (U)	152,00 ha	54,5%
Zone d'urbanisation future (AU)	12,31 ha	4,4%
Zones naturelles (N)	114,52 ha	41,1%

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

Zonage	Surface	Répartition
Zones urbaines (U)	141,45 ha	50,7%
Zones agricoles (A)	9,19 ha	3,3%
Zones naturelles (N)	128,19 ha	46,0%

Réduction de l'enveloppe urbaine : - 10,55 ha

Création de zones agricoles : + 9,19 ha

Augmentation des zones naturelles : + 13,67 ha

Au total près de 22,86 hectares sont restitués à la nature

MERCI DE VOTRE ATTENTION ...

... LA PAROLE EST À VOUS !