



## ÉTAT DES LIEUX

1. DIAGNOSTIC 2. PADD 3. ZONAGE, RÈGLEMENT & OAP ARRÊT APPROBATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Beausoleil, approuvé en 2008, fait l'objet d'une procédure de révision. Deux premières phases de concertation ont porté sur le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La troisième et dernière phase réglementaire concerne le document graphique, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui traduisent les orientations et objectifs définis par le PADD.

### Rappel des orientations du PADD

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

Ainsi, cette révision du PLU répond à plusieurs objectifs :

- Mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociales, économiques et environnementales.
- S'inscrire dans une logique de diminution des consommations d'espace en proposant un meilleur équilibre territorial entre espaces urbains, agricoles et naturels.
- Intégrer les principes des continuités écologiques sous l'angle de l'aménagement du territoire.

Le développement de Beausoleil répond à un « choix environnemental » : **ne pas opter pour une « urbanisation nouvelle » mais pour une « constructibilité de parcelles nouvelles ».**

### Rappel sur les pièces du PLU :

#### Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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 zonage

Aussi appelé «règlement graphique», le zonage 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 :

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

#### Le règlement

Le règlement écrit est composé d'articles qui fixent les règles d'affectation des sols applicables à l'intérieur de chacune des zones. Les zones peuvent être décomposées en sous-secteurs ; dans ce cas, le règlement précise les principales à respecter dans chaque sous-secteur.

Le règlement se compose de neuf articles, explicitant les principes à respecter concernant l'occupation et l'utilisation des sols - la mixité fonctionnelle et sociale - la volumétrie et l'implantation des bâtiments - la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis - le stationnement - la desserte par les voies publiques ou privées - la desserte par les réseaux.

## L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Le PLU définit des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur la thématique de la Trame Verte et de la Trame Bleue.

En effet, le territoire de Beausoleil constitue un espace de nature sur sa partie Nord et se compose de grands réservoirs de biodiversités ainsi que de corridors écologiques plus réduits.

#### Occupation des sols :

- Milieu forestier
- Milieu ouvert
- Lisière végétalisée en limite de zone urbaine
- Milieu agricole en restanque
- Habitat avec jardins et espaces verts

L'enjeu aujourd'hui est de réussir à concilier la «cohabitation» entre l'urbain et la nature, mais également de recréer de la nature en ville par des espaces verts fonctionnels en termes de continuité écologique.

Les grands objectifs de conservation et de restauration de la trame verte et bleue pour la commune sont la préservation et la restauration :

- des **réservoirs de biodiversité**.
- des **continuités écologiques**
- des **lisières boisées**

#### Réservoirs de biodiversité (RB) :

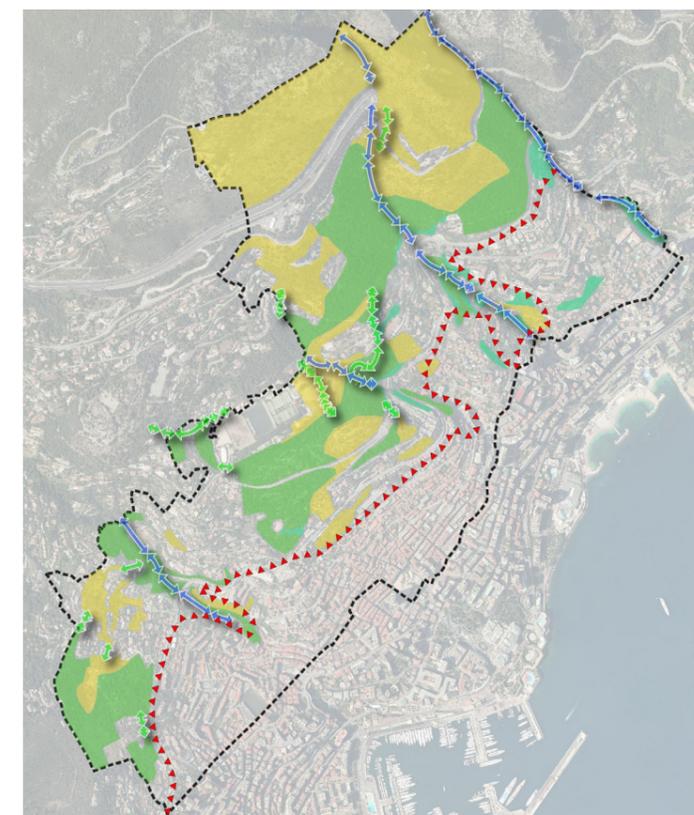
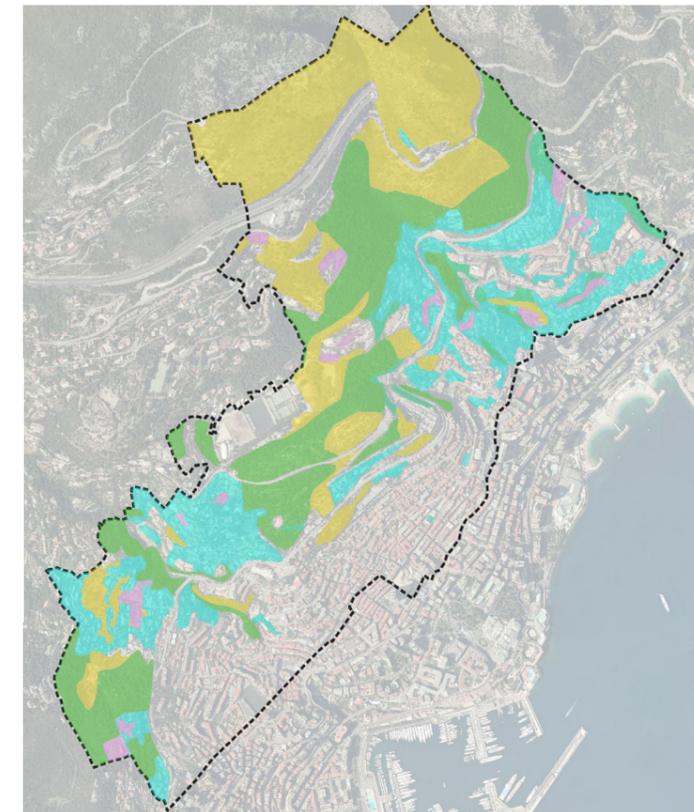
- Milieu forestier
- Milieu ouvert

#### 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





## LE ZONAGE

Le PLU de Beausoleil définit trois types de zones :

### Les zones naturelles (N)

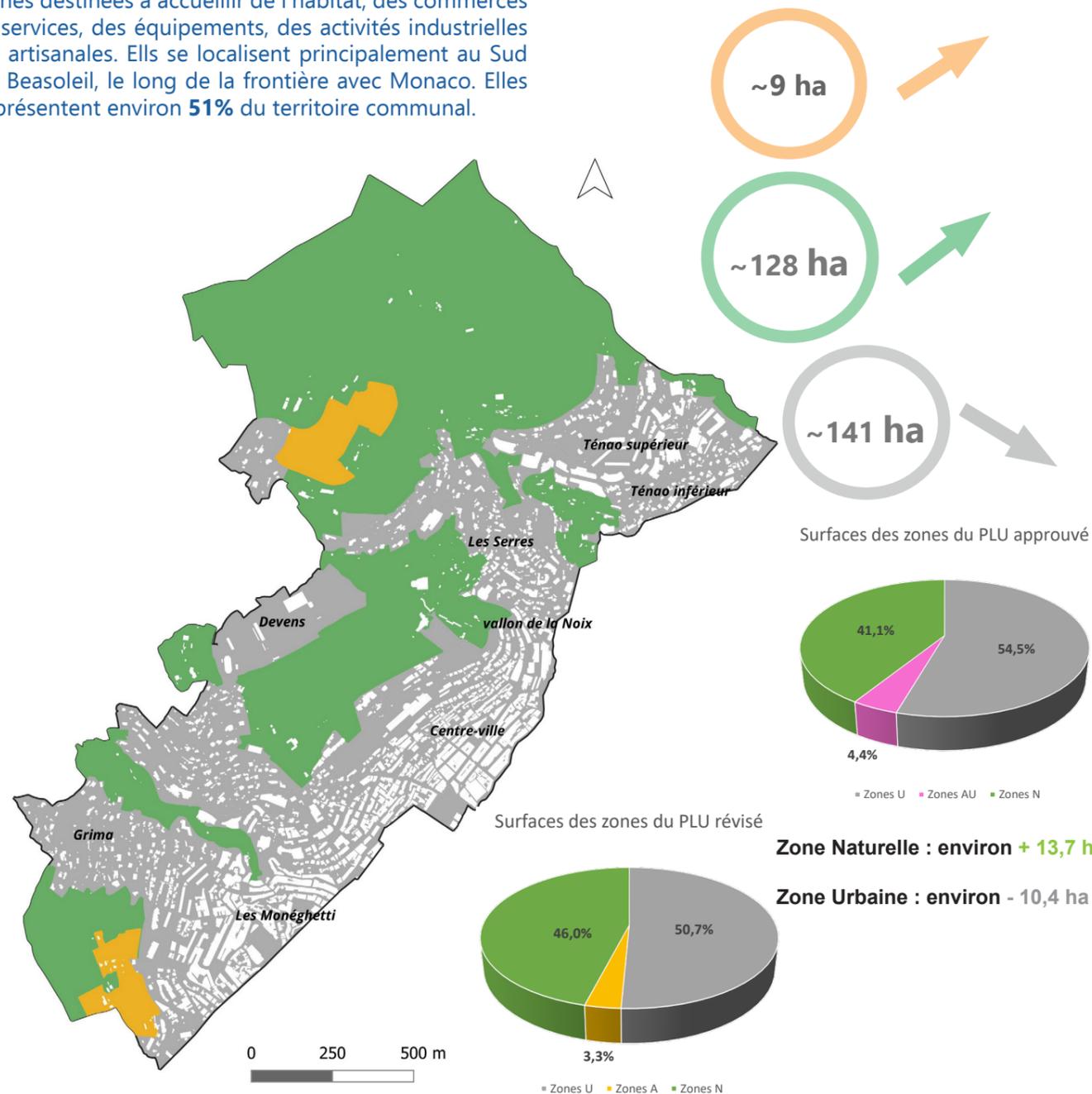
La zone N regroupe les grandes entités naturelles et forestières de Beausoleil : le Mont des Mules, le Nord-Est de la commune, le cimetière et le parc Grima. Elles ont gagné environ 11 ha supplémentaires par rapport au PLU en vigueur et représentent environ **46 %** du territoire communal.

### Les zones urbaines (U)

Zones destinées à accueillir de l'habitat, des commerces et services, des équipements, des activités industrielles ou artisanales. Elles se localisent principalement au Sud de Beausoleil, le long de la frontière avec Monaco. Elles représentent environ **51%** du territoire communal.

### Les zones agricoles (A)

Zones destinées à la protection et au développement de l'agriculture en raison du potentiel biologique, écologique et agronomique des terres. Il n'existe aujourd'hui aucun espace agricole en activité sur le territoire communal mais le PLU révisé identifie deux anciens sites exploités abandonnés depuis des décennies, traduisant la volonté communale d'engager une reprise agricole. Les zones agricoles représentent environ **3,3 %** du territoire communal.



## DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU BÉNÉFICE DE PROJETS

### Mixité sociale et fonctionnelle

Au sein des **périmètres de mixité sociale**, tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à la réalisation de logements conventionnés.

Au sein des **emplacements réservés pour mixité sociale**, les seules constructions autorisées sont des programmes de logement comprenant une certaine proportion de logements conventionnés.

Un **Périmètres d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** permet de bloquer la constructibilité sur un terrain pendant 5 ans afin de réfléchir à un aménagement cohérent du site. Il concerne le vallon de la Noix.

### Patrimoine naturel et bâti

Dans les **espaces boisés classés (EBC)** tout changement d'affectation ou d'utilisation des sols est interdit.

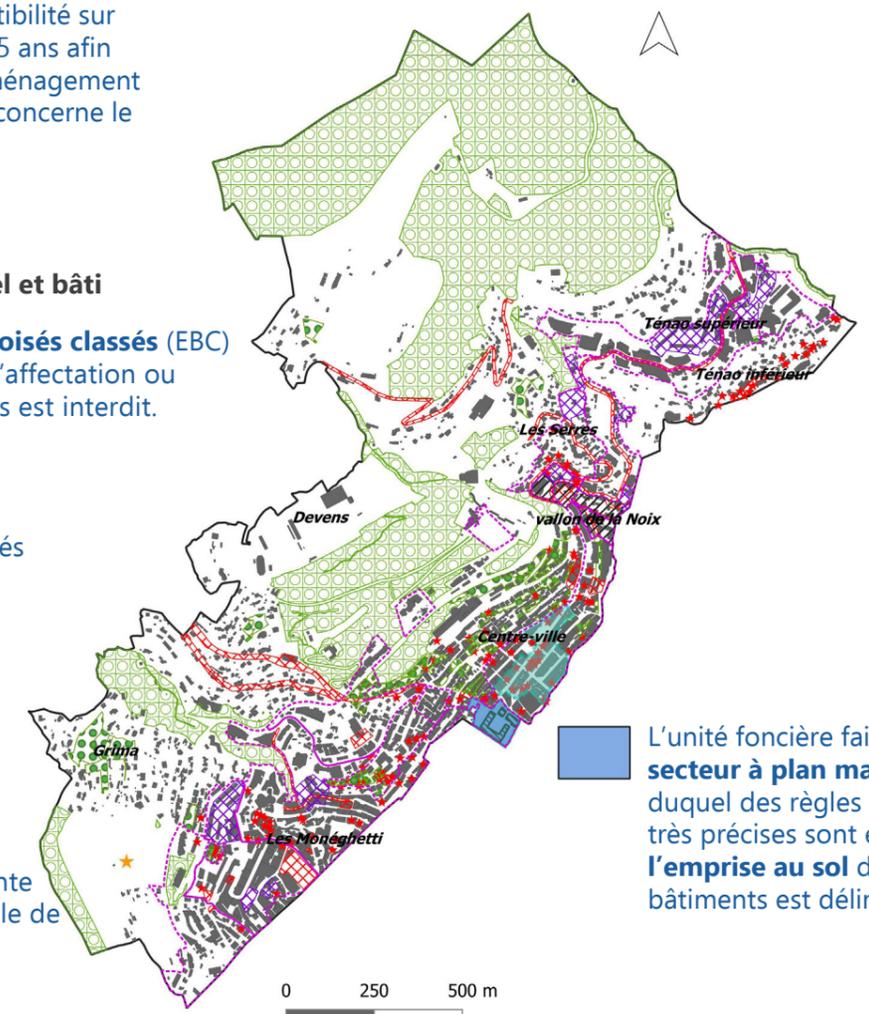
Des **éléments de paysage**, principalement situés en milieu urbain, sont protégés pour préserver la qualité du cadre de vie et renforcer la trame verte communale.

**Changement de destination** d'une construction existante dans la zone agricole de Grima.

Des **éléments de patrimoine** remarquables sont identifiés : les travaux y sont soumis à une demande préalable.

Un **périmètre de préservation de la diversité commerciale** permet de favoriser l'implantation de commerces de proximité et de préserver le taux de commercialité, en évitant la mutation de commerces et services en logements ou en bureaux par exemple. Il porte sur l'hyper-centre.

Les **emplacements réservés** facilitent la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants pour réaliser des infrastructures publiques (**voirie, équipement**).



L'unité foncière fait l'objet d'un **secteur à plan masse** au sein duquel des règles de constructions très précises sont édictées et où l'**emprise au sol** des nouveaux bâtiments est délimitée.