



## LES ÉTAPES CLÉS DE LA RÉVISION DU PLU



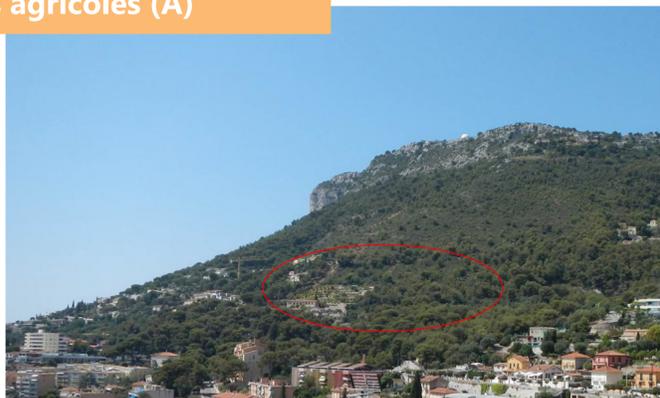
## LE ZONAGE

Le **zonage** divise le territoire communal en **plusieurs secteurs** au sein desquels l'occupation des sols est soumise aux règles édictées dans le règlement.

Il identifie également des contraintes à l'aménagement qui se superposent aux limites de zones (risques, qualité paysagère ou environnementale, projet d'intérêt public...).

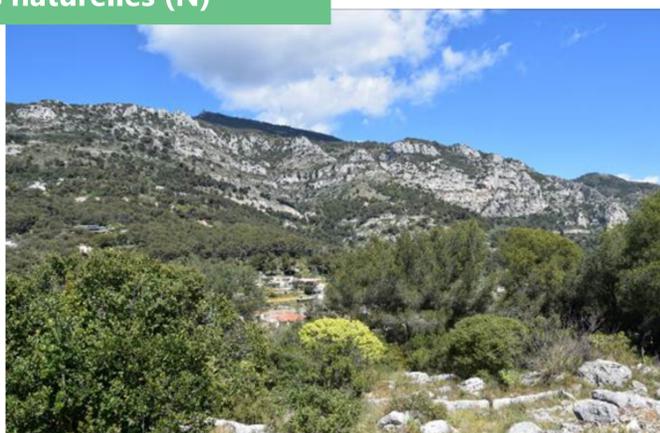
Le territoire de Beausoleil est divisé en trois grandes zones :

### 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 identifie deux anciens sites exploités, abandonnés depuis des décennies : un secteur de restanques dans la pente sous la Route Grande Corniche et une exploitation au Sud-Ouest, près du parc de Grima. La vocation agricole de ces espaces est donc assurée, traduisant la volonté communale d'engager une reprise agricole. Les zones agricoles représentent environ **3,3 %** du territoire communal.

### Zones naturelles (N)

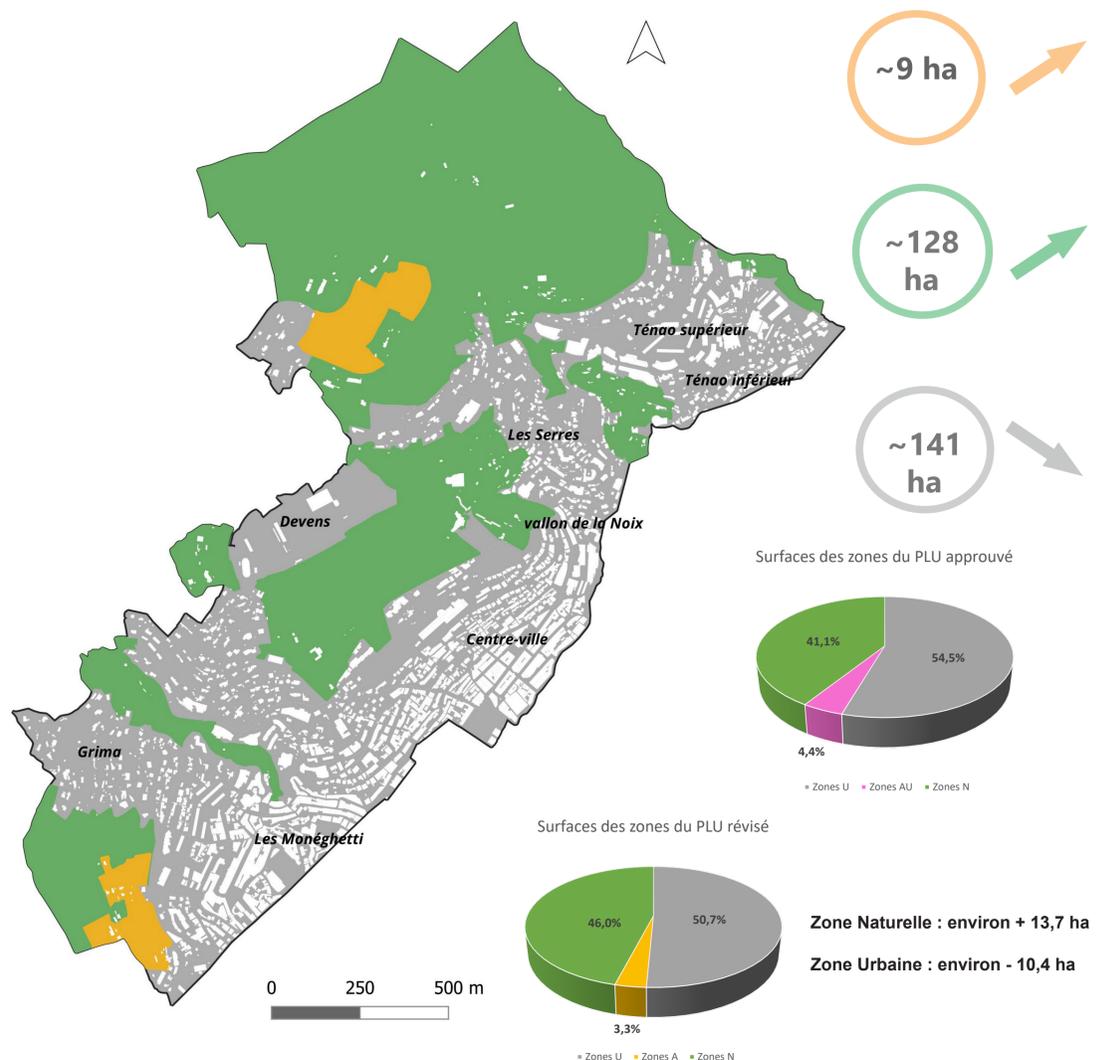


Secteurs naturels et forestiers présentant des enjeux biologiques, écologiques et paysagers. Ils sont inconstructibles et concernent les secteurs du Mont des Mules, le Nord-Est de la commune, le cimetière et le parc Grima. Les zones naturelles représentent environ **46%** du territoire communal.

### Zones urbaines (U)



Secteurs constructibles principalement situés au Sud de la commune, tout le long de la frontière avec Monaco, en plus de quelques quartiers accrochés sur la corniche de la Riviera qui s'étendent au gré des courbes de niveau. Les zones urbaines représentent environ **51 %** du territoire communal. Il existe 10 zones spécifiques, chacune soumise à des règles spécifiques, selon leur vocation. On trouve des zones à vocation d'habitat, des zones à vocation mixte, des zones à vocation d'équipements collectifs, ou encore des zones à vocation d'activités.



\* PADD : projet d'aménagement et de développement durables  
\*\* OAP : orientation d'aménagement et de programmation



## LE RÈGLEMENT

Le **règlement** est un document opposable au tiers, cohérent avec le PADD. Il définit, à travers **9 articles**, les principes à respecter :

### 1-2 L'occupation et l'utilisation du sol

- Catégories de constructions ou d'occupations du sol autorisées et interdites dans la zone
- Catégories de constructions ou d'occupations du sol soumises à des conditions particulières

### 3 La mixité fonctionnelle et sociale

- Prescriptions applicables pour assurer une mixité fonctionnelle et sociale dans les quartiers

### 4 La volumétrie et l'implantation des constructions

- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions
- Emprise au sol des constructions
- Hauteur maximale des constructions

### 5 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règles relatives à l'aspect des façades, des toitures, des clôtures... Elles assurent l'insertion de la construction dans le paysage environnant

### 6 Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

- Prescriptions applicables pour la protection du patrimoine environnemental et paysager

### 7 Le stationnement

- Nombre de places de stationnement exigé selon la surface du bâtiment et son usage

### 8 La desserte par les voies publiques ou privées

- Conditions de desserte des terrains par les voies de circulation pour être constructibles

### 9 La desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau potable et d'assainissement pour être constructibles

## LA TRAME VERTE ET BLEUE

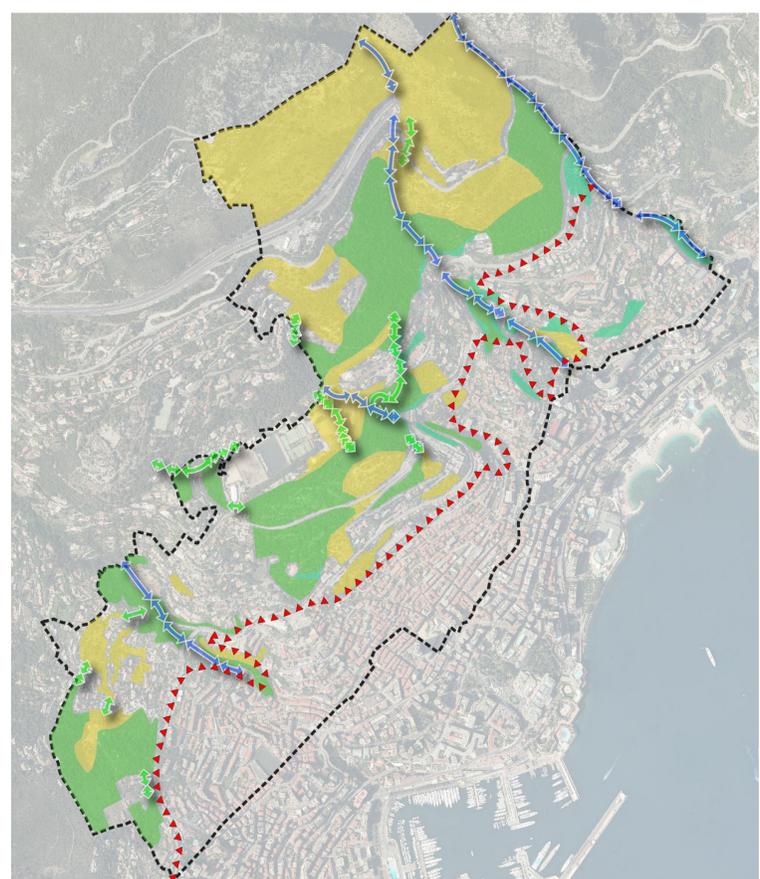
Le PLU définit des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur la thématique de la Trame Verte et de la Trame Bleue. En effet, le territoire de Beausoleil constitue un espace de nature sur sa partie Nord et se compose de grands réservoirs de biodiversité ainsi que de corridors écologiques plus réduits.

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**. Il s'agit des espaces naturels et sauvages dans lesquels la biodiversité est avérée.
- des **continuités écologiques**. Ces corridors fonctionnels sont des liens entre les espaces naturels.
- des **lisières boisées** : Ces zones tampon ou franges urbaines entre les espaces naturels forment des réservoirs de biodiversité et délimitent les contours de la tâche urbaine.

L'OAP se traduit également dans les prescriptions particulières (espaces boisés classés...).



- 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



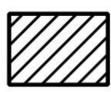


## LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit des servitudes spécifiques favorisant la réalisation de projets porteurs de **mixité sociale et fonctionnelle**.

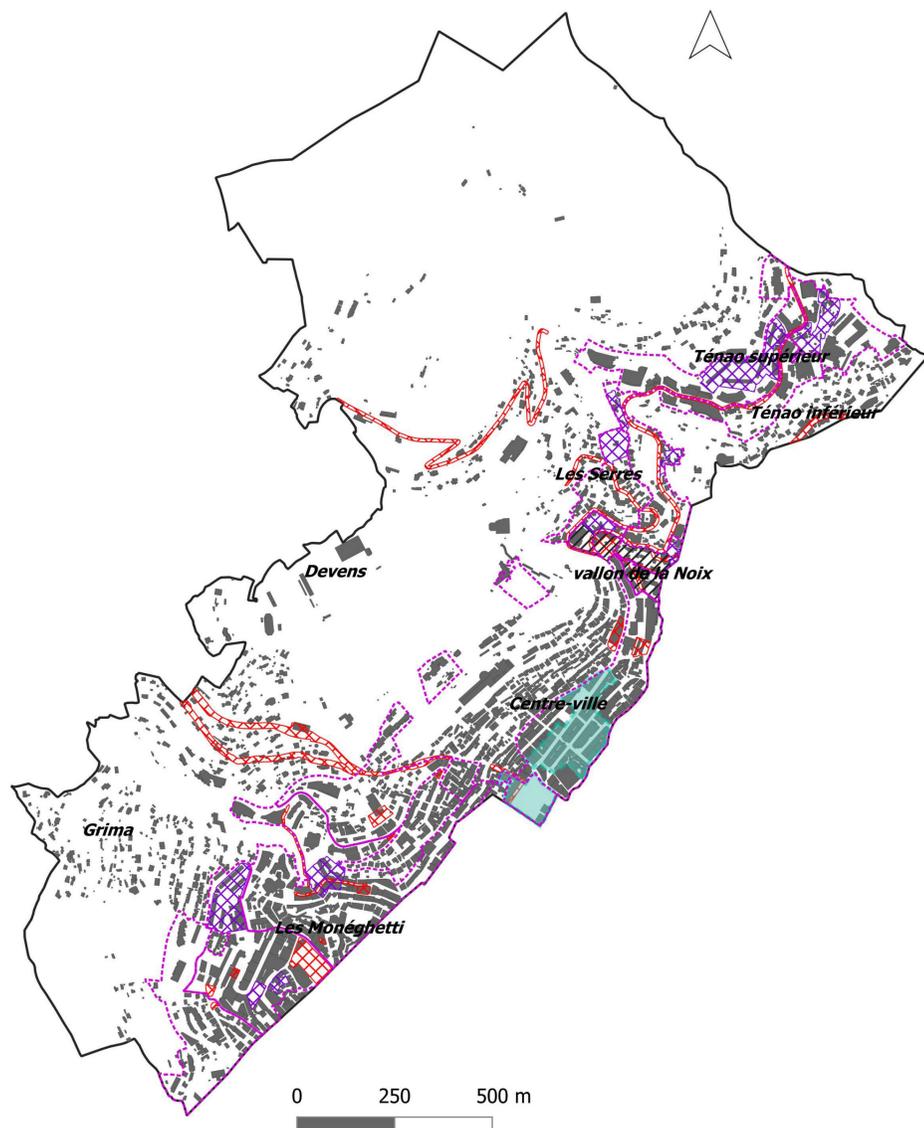
 Au sein des **périmètres de mixité sociale**, tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à la réalisation de logements conventionnés.

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

 Un **Périmètre 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.

 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. L'hyper-centre est concerné.

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



Le PLU définit également des servitudes spécifiques visant à préserver le **patrimoine paysager bâti et non 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.

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

 A l'Ouest du centre-ville, le site de la Crémaillère 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.

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

