



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Nice, le **06 MARS 2024**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Beausoleil
Mairie de Beausoleil
27 Boulevard de la République
BP 68
06 240 BEAUSOLEIL

037-24

LRAR n° 201701307796

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil – Saisine des Personnes Publiques Associées (PPA) : avis de l'État sur le dossier arrêté

PJ : avis technique détaillé et ses annexes

Par délibération en date du 14 décembre 2023, le conseil municipal de Beausoleil a arrêté la révision de son projet de plan local d'urbanisme (PLU), prescrite le 22 juillet 2020. La délibération et le dossier, qui y est annexé, ont été réceptionnés en Préfecture le 20 décembre 2023.

En application des dispositions des articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme (CU), j'émetts par la présente un avis favorable sur ce projet de PLU arrêté, assorti de deux réserves et recommandations synthétisées ci-après. Une annexe technique, jointe au présent courrier, détaille en outre l'ensemble des observations qu'il m'appartient de faire sur ce dossier.

Les échanges entre nos services ont permis de vous accompagner dans votre ambition de porter une stratégie d'aménagement en cohérence avec les enjeux du territoire de Beausoleil. D'une manière générale, votre projet de PLU révisé apporte d'intéressantes améliorations par rapport au PLU en vigueur, applicable depuis plus de seize ans, en se plaçant notamment dans une logique ambitieuse de modération de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de densification des zones urbaines par renouvellement urbain, en cohérence avec les objectifs portés par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Le projet de PLU révisé permet ainsi de cadrer la consommation foncière à hauteur de 4,8 hectares à l'horizon 2035, contre 12,4 ha en l'absence de démarche de révision générale, sans prévoir d'ouverture à l'urbanisation. Il prévoit, en outre, de restituer près de 23 ha de zones urbaines ou à urbaniser aux zones naturelles ou agricoles.

Néanmoins, votre document révisé doit, néanmoins, faire l'objet d'améliorations qu'il vous appartiendra d'intégrer avant son approbation.

Concernant mes réserves, les deux points suivants devront impérativement faire l'objet de modifications et/ou de compléments de votre part afin de disposer d'un document ambitieux et vertueux.

D'une part, l'évaluation environnementale qui figure au sein du rapport de présentation du PLU intègre, à sa lecture, des éléments qui ne correspondent pas au territoire de Beausoleil et donc aux enjeux environnementaux qui font sa singularité.

L'évaluation environnementale devra donc être reprise afin de consolider le dossier de révision du PLU.

D'autre part, la problématique de la mixité sociale reste un des sujets majeurs du PLU révisé au regard des objectifs de production de logements sociaux (LS) de la commune. A la lecture du document arrêté, et eu égard aux échanges avec mes services dans le cadre de cette procédure, la commune souhaite porter cet enjeu majeur afin de s'inscrire dans une dynamique de production de nature à permettre de réduire son déficit actuel en matière de LS. Le projet de PLU envisage ainsi, à l'horizon 2035, la création de 1105 logements afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements sur son territoire, comprenant une production théorique de 537 logements sociaux.

Au regard de l'analyse de vos différentes propositions et des chiffres clés dans ce domaine pour votre commune, il s'avère que les observations détaillées sur la mixité sociale dans l'annexe technique jointe méritent toute votre attention afin de pouvoir renforcer votre démarche et améliorer/conforter vos propositions. Ces efforts seront d'autant plus importants qu'ils permettront de démontrer la compatibilité de votre projet de PLU révisé avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF et sa cohérence avec vos obligations SRU.

Concernant mes recommandations, il vous appartiendra de compléter ou faire évoluer votre document afin de les prendre en compte.

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire à ce changement doivent désormais faire partie intégrante des démarches de planification, d'autant plus justifiées au sein du territoire maralpin qui connaît depuis plusieurs années des événements exceptionnels devenant de plus en plus fréquents. La ressource en eau et le risque inondation/ruissellement constituent des enjeux forts que les PLU doivent intégrer de manière sérieuse.

Concernant la ressource en eau, et dans le prolongement des Assises de l'eau du 23 janvier 2023, le PLU révisé présente un manque sur cette thématique qui doit donc être complété par des éléments concrets permettant de confirmer que la problématique de la ressource en eau est bien prise en compte dans le document, en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027. A ce titre, l'appui de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), compétente sur le volet eau, et avec laquelle mes services ont eu des échanges ce sujet, sera indispensable.

Concernant le risque inondation, la commune a pris la mesure de l'importance de cet enjeu puisque suite au Porter à Connaissance (PAC) complémentaire qui vous a été transmis le 16 février 2023 sur ce volet, vous avez engagé la réalisation d'études hydrauliques, afin de qualifier l'aléa inondation sur le vallon de Grima/Monégghetti et sur le vallon de la Noix. En l'absence d'étude finalisée sur ce dernier, et au regard des enjeux notamment paysagers portés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), il est indispensable que les règles d'urbanisme soient scrupuleusement encadrées sur ce secteur, contrairement à ce qui est prévu actuellement. La commune est également concernée par le ruissellement des eaux pluviales. Le projet de PLU arrêté ne porte pas d'ambition particulière sur ce sujet. Sans attendre l'aboutissement du schéma directeur d'assainissement porté par la CARF, le PLU

révisé devra intégrer des règles contraignantes en faveur d'une gestion intégrée des eaux pluviales et d'une limitation du ruissellement à la source.

Concernant les enjeux architecturaux et paysagers du PLU, plusieurs sujets devraient attirer votre attention. Le document identifie une zone urbaine à plan-masse, indicée UT, relative au square Kraemer, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet d'hôtellerie. Les échanges constructifs avec l'ABF ont permis d'aboutir à un plan masse qui n'a pas été repris dans votre document arrêté. Il vous appartient donc de l'intégrer au PLU, afin de garantir sa faisabilité.

Le projet de PLU révisé inscrit davantage de zones naturelles, allant dans le sens d'une protection des paysages. Cependant, certains secteurs nécessitent une protection renforcée, en raison d'une sensibilité paysagère et/ou écologique accrue, comme les espaces naturels protégés identifiés au sein de la Directive Territoriale d'Aménagement, où aucune constructibilité n'est admise, ainsi que le secteur du Mont des Mules. La création d'une zone naturelle indicée renforçant le niveau de protection de ces espaces est donc requise.

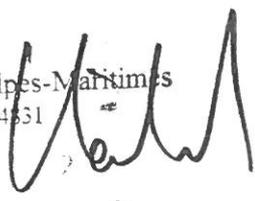
Enfin, un nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2023-2029 a été co-approuvé par arrêté préfectoral en date du 8 février 2024 avec le Président du département des Alpes-Maritimes. Ce document n'emporte plus de prescription sur le territoire beausoleillois. Le classement de la zone urbaine UF devra donc être reconsidéré eu égard à son caractère pentu et son éloignement des centralités.

En conclusion, je vous invite à prendre en considération mes réserves et recommandations, ainsi que l'ensemble des observations détaillées dans l'annexe technique jointe, afin d'améliorer la qualité de votre document arrêté et de les intégrer dans le dossier qui sera soumis à l'approbation de votre conseil municipal.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte de mes observations sur votre projet de PLU arrêté. A ce titre, je vous demande de ne pas négliger cette phase cruciale qui doit nous permettre de faire aboutir cette procédure dans les meilleures conditions et sécuriser votre document.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4631



Hugues MOUTOUH

Copie : Madame la Sous-Préfète Nice-Montagne
Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture

**Annexe technique
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de révision du PLU de Beausoleil arrêté le 14/12/2023**

I/ Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) en cours d'élaboration

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) a prescrit l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) modernisé par délibération du 15 décembre 2022. Cette procédure est toujours en cours.

A ce stade, la révision du PLU de Beausoleil n'a donc pas à démontrer sa compatibilité avec ce document et doit, à ce titre, directement démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs au SCoT (articles L131-1, 2, 4 et 6 du code de l'urbanisme).

2) La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 02 décembre 2003. La carte hors texte n°1 : « *Bande Côtière* » de la DTA illustre l'application des orientations générales et enjeux qui s'impose aux territoires du département dont la commune de Beausoleil.

La révision du PLU de Beausoleil devra respecter cette spatialisation et démontrer sa compatibilité, au sein du rapport de présentation, avec les orientations pour l'aménagement et la préservation des espaces au sein de la bande côtière dont les dispositions s'appliquent au territoire communal.

3) Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA)

En l'absence de SCoT actif, et conformément aux articles L.131-1-2° et L.131-2 du Code de l'Urbanisme (CU), **la révision du PLU de Beausoleil doit démontrer sa compatibilité avec les règles générales du SRADDET, adopté le 15 octobre 2019, et prendre en compte ses objectifs.**

A noter que le SRADDET intègre en annexe, le Schéma Régional de Cohérence Écologique, auquel le PLU se doit également d'être compatible, selon l'article L.131-1-15° du CU.

4) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

Sur le bassin Rhône Méditerranée, le comité de bassin a adopté, le 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027, qui s'inscrit dans la continuité du précédent SDAGE, et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne.

Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE 2022-2027 dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans le SDAGE 2022-2027 (article L.131-1-8° du CU), l'annexe n°5 du SDAGE liste sous forme de tableau les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

La démonstration de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE 2022-2027 est cruciale, en particulier sur le volet ressource en eau et son adéquation avec le projet de territoire envisagé à l'horizon 2035, ainsi que concernant le sujet de la bonne gestion des eaux pluviales. L'orientation fondamentale n°8 fait en effet le lien avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), développé ci-après, dans un contexte de changement climatique.

5) Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

Parallèlement à la révision du SDAGE, le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022, avec un renforcement de certaines dispositions. En application de l'article L.131-1-10° du CU, en l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Rhône-Méditerranée, et notamment avec les grands objectifs GO1 et GO2 du PGRI 2022-2027, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan.

Une lettre circulaire du Préfet a par ailleurs été transmise le 07 juin 2023 afin de rappeler aux collectivités des Alpes-Maritimes, toutes soumises au risque inondation, le contenu et l'intérêt des objectifs et dispositions de ce document stratégique entré en vigueur le 08 avril 2022, au regard des intempéries meurtrières d'octobre 2015 et octobre 2020.

Concernant la révision du PLU de Beausoleil, il semble important de rappeler, en particulier, deux dispositions du PGRI :

- Au titre de la disposition D.1.3 du PGRI 2022-2027, lorsque l'aléa de référence n'a pu être qualifié mais que des éléments de connaissance du risque existent (approche hydrogéomorphologique, atlas des zones inondables, enveloppe approchée des inondations potentielles...), le principe général est l'interdiction de constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable. Cette inconstructibilité peut être levée par la réalisation d'une étude hydraulique de caractérisation des aléas inondations pour l'aléa de référence par les autorités compétentes en matière de documents d'urbanisme et qui, par ailleurs, pourront alimenter le schéma d'assainissement pluvial. Sur le territoire communal, sont concernés les vallons Grima/secteur Moneghetti, le Vallon de la Roussa, le vallon de Terragna (AZI) et le vallon de la Noix (EAIP). (cf infra).
- Selon la disposition D.2.4 du PGRI, les principes de limitation du ruissellement à la source, de lutte contre l'imperméabilisation dans la gestion des eaux de ruissellement pluvial et de préservation des axes d'écoulement des eaux que sont les vallons doivent être pris en compte au sein du PLU révisé.

La révision du PLU doit également assurer la démonstration de sa compatibilité avec le PGRI 2022-2027.

6) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) 2020-2025

La commune de Beausoleil est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF qui intègre, concernant le territoire communal, un objectif de production de 720 logements sur six années, entre 2020 et 2025, dont 480 résidences principales. Sur ces 720 logements, 50 % devront être destinés à des logements sociaux (LS), soit 360 LS (60 LS par an), selon la clé de répartition suivante en termes de financement : 30 % PLAI, 50 % PLUS et 20 % PLS.

Conformément à l'article L.131-4-4° du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Beausoleil, qui vise l'horizon 2035, doit justifier de sa compatibilité avec le PLH de la CARF 2020-2025.

7) Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) 2023-2029

La page 84 apporte des informations concernant le schéma départemental en vigueur à l'époque du PLU approuvé en 2008, qui imposait la réalisation d'une aire d'accueil de 30 emplacements sur le territoire de Beausoleil.

Le Préfet des Alpes-Maritimes a pris le 08 février 2024 un arrêté conjoint avec le conseil départemental des Alpes-Maritimes (CD06) portant approbation du nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Alpes-Maritimes pour la période 2023-2029. Ce schéma révisé ne prévoit plus d'aire permanente d'accueil des gens du voyage sur le territoire de Beausoleil.

Le projet de PLU de Beausoleil devra donc tirer les conséquences de cette évolution du schéma récemment adopté (se référer au point ci-dessous relatif à ce sujet).

8) Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le rapport de présentation fait référence, page 80, à un PPA devenu obsolète.

En effet, le nouveau PPA a été approuvé le 05 avril 2022 et doit ainsi être référencé dans le diagnostic. Le périmètre du PPA révisé intègre pour la première fois la commune de Beausoleil.

A ce titre, 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.

Les PLU doivent ainsi décrire les principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère limitant les nuisances liées à la pollution de l'air dans les secteurs à proximité des voies de catégorie 1, 2 et 3 dans l'arrêté préfectoral de classement sonore. Certains secteurs de renouvellement urbain de la commune de Beausoleil se situent à proximité immédiate d'infrastructures de catégorie 3. Le PLU devra donc traiter ce sujet.

II/ Bilan du PLU en vigueur

Conformément aux articles R.151-1-1° et R.151-5 du CU, le rapport de présentation doit intégrer l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur ainsi que l'exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les motifs des changements apportés dans le cadre de la révision du PLU figurent au rapport de présentation. En revanche, excepté l'analyse de la consommation foncière entre 2011 et 2021 et un état des lieux des emplacements réservés pour mixité sociale, le rapport ne présente pas de chapitre dédié au bilan du PLU en vigueur sur la base d'indicateurs clés.

➔ **Un chapitre dédié à cette analyse devrait être intégré au PLU afin de présenter de manière claire l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2008.**

III/ Les différentes thématiques

1) La consommation foncière passée et future

Le projet de PLU estime à 9,1 hectares (ha) la consommation foncière passée sur la période 2011-2021, représentant 0,9 ha/an. Dans le cadre de son orientation 5 « *Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* », le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe un objectif de consommation future de l'ordre de 4,8 ha à l'horizon 2035 sur 15 ans pour répondre aux besoins en logements et en équipements, soit un rythme annuel ramené à 0,36 ha.

Cet objectif, rapporté sur la période 2021-2031, fixe une consommation foncière de 3,6 hectares sur 10 ans, soit une réduction de plus de la moitié de la consommation foncière passée 2011-2021. Le projet de PLU indique en outre que l'ensemble de la consommation foncière future se fera au sein des espaces en zone urbaine du PLU en vigueur. Le PLU n'envisage donc aucune ouverture à l'urbanisation.

Sur ce volet, la révision du PLU arrêtée semble présenter des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière satisfaisants, permettant d'anticiper les effets de la loi climat et résilience.

➔ **Afin de confirmer le caractère vertueux du PLU en matière de consommation foncière, la commune doit apporter des informations complémentaires sur différents éléments qui à ce stade sont soit ambigus/confus (ex : surfaces réelles de capacités résiduelles), soit absents (ex : surfaces consommées depuis le 1^{er} janvier 2021) et mettre en cohérence les chiffres dans l'ensemble des pièces du PLU.**

Concernant le détail des observations sur la consommation foncière, il convient de se référer aux points ci-après « *Chapitre 2 : Explication des choix retenus pour le PADD* » et « *Chapitre 4 : Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU* ».

2) Le logement et la mixité sociale

Le sujet du logement est l'un des sujets majeurs du projet de PLU. En effet, la commune de Beausoleil est concernée par plusieurs éléments chiffrés concernant la production de logements sociaux (LS)

- au titre du PLH 2020-2025, la commune doit réaliser à l'horizon 2025 : 360 LS, soit 60 LS par an sur six ans ;
- au titre des obligations découlant de la loi SRU (article 55) :

- la commune enregistre un déficit de 847 LS au 01/01/2022 pour atteindre les 25 % au titre de la loi SRU ;
- la commune devait réaliser 487 LS pour répondre à l'objectif triennal 2020-2022. Au terme du bilan, 60 LS ont été comptabilisés, soit un taux de réalisation de 12,32 %,
- l'arrêté de carence pris par le Préfet le 15 décembre 2023, impose un minimum de 30 % de LS financés en PLAI ou assimilés et un maximum de 30 % de LS financés en PLS ou assimilés.
- Pour la période triennale 2023-2025, la commune devra réaliser 280 LS (objectif notifié à la commune le 30 janvier 2024, soit après l'arrêt du PLU).

Au vu de ce constat, le projet de PLU doit porter des objectifs ambitieux en termes de mixité sociale afin que la commune s'engage dans une dynamique de production de nature à lui permettre de réduire de manière significative le déficit actuel en LS.

La commune souhaite porter cet enjeu majeur afin de s'inscrire dans une dynamique de production. A ce titre, le projet de PLU envisage à l'horizon 2035 (2019-2035) un besoin en logements de 1105 unités à créer afin de répondre à la croissance démographique (+0,5 %/an) et au desserrement des ménages. Parmi ces 1105 logements, la commune propose un potentiel théorique de 537 LS à travers les deux outils de mixité sociale suivants :

- un (1) périmètre de mixité sociale (PMS) en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme pour un potentiel de 45/46 LS ;
- onze (11) emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) en application de l'article L151-41, 4° du code de l'urbanisme pour un potentiel de 492 LS ;

Néanmoins, certains ERMS proposés méritent des éléments d'informations complémentaires de nature à mieux garantir leur faisabilité concrète, notamment l'ERMS n°2 en partie seulement propriété d'un bailleur social ou encore l'ERMS n°3 du Ténao supérieur qui représente le potentiel le plus important et relève d'une opération à tiroir complexe. Nous relevons en outre que la temporalité de certains ERMS sera différée car situés dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)(ERMS N°9) ou dans un secteur dont l'étude hydraulique est en cours ou à initier (ERMS n°5 et n°10).

Concernant le PMS, il présente un seuil d'activation (à partir d'une opération de logements de 1 200 m² de surface de plancher) au-dessus du seuil de la carence (800 m² de surface de plancher) et prévoit une part dédiée à la production de LS équivalente à celle de la carence (30%).

Les échanges réguliers entre la commune et les services de l'État tout au long de la procédure de révision ont permis d'améliorer le niveau de production théorique de LS dans le cadre de ce projet de PLU révisé. Des sites ont ainsi pu être densifiés ou ajoutés, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

→ Afin d'améliorer et conforter le potentiel théorique inscrit à ce stade au PLU de 537 LS, il est attendu de la commune des éléments de justifications complémentaires sur certains ERMS, ainsi que des propositions concrètes de nature à augmenter leur potentiel : nouveaux ERMS, augmentation des règles de constructibilités en lien avec l'ABF, abaissement des seuils de déclenchement du PMS et/ou augmentation de son pourcentage de LS, etc.

Le projet de PLU comprend, en complément, un périmètre de majoration de volume sur la zone UC et le secteur UCa, dans le secteur du Ténao Supérieur, de nature à inciter à la production de LS. 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.

➔ Le projet de PLU révisé doit pouvoir préciser si le potentiel de production supplémentaire de LS par application de ce bonus a bien été pris en considération dans le potentiel de production de LS à l'horizon 2035, en ce qui concerne le PMS et l'ERMS n°1. Cette quantification est nécessaire en compléments des éléments susmentionnés.

Concernant le détail des observations sur les outils de mixité sociale, il convient de se référer au point ci-après « 5/ Le règlement écrit - Concernant la mise en œuvre de la mixité sociale (articles 17 et 18) » et « 6/ La liste des Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et périmètre de mixité sociale (PMS) (pièce 5a) ».

3) Le risque inondation

La prise en compte du risque inondation sur la commune est d'autant plus importante que le territoire de Beausoleil n'est actuellement pas couvert par un plan de prévention des risques inondation (PPRI).

Dans le cadre d'un porter à connaissance complémentaire de l'État du 16 février 2023 sur ce volet spécifique, il avait été indiqué à la commune la nécessité d'engager des études hydrauliques sur les zones identifiées dans l'emprise de l'Atlas des zones inondables (AZI) et de l'Enveloppe approchée d'inondations potentielles (EAIP), en particulier sur les vallons Grima/Monégghetti et de la Noix, qui concernent deux secteurs à enjeux.

A ce titre, nous pouvons saluer le travail engagé par la commune sur ce volet afin de venir qualifier l'aléa inondation sur le vallon Grima/Monégghetti et le vallon de la Noix. Concernant les deux autres vallons (Roussa et de l'Arme), la commune a bien identifié la nécessité de lancer les études.

A l'arrêt du projet de PLU révisé, seule l'étude sur le secteur Moneghetti/Vallon de Grima a été finalisée et validée par les services de l'État.

Les autres vallons concernés par le risque inondation, soit au titre de l'AZI (Vallon de la Roussa et Vallon de l'Arme), soit au titre de l'EAIP (Vallon de la Noix), ne font donc pas actuellement l'objet d'études hydrauliques abouties permettant de lever l'inconstructibilité induite par la disposition D.1.2.3 du PGRI sur ces secteurs potentiellement vulnérables.

➔ **Compte tenu de l'importance de la prise en compte des risques dans le PLU révisé, notamment afin de démontrer la compatibilité du document avec le SDAGE et le PGRI 2022-2027, en l'absence d'études finalisées et validées, il est impératif d'assurer une représentation graphique claire et adéquate des emprises de l'AZI et de l'EAIP et de préciser parallèlement l'inconstructibilité de ces emprises dans le règlement écrit pour les trois vallons susmentionnés.**

Concernant le détail des observations sur le volet risque inondation, il convient de se référer aux points ci-dessous « 4/ Le plan de zonage » et « 5/ Le règlement écrit »

4) La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est également un enjeu majeur notamment au regard du changement climatique et des dramatiques événements qu'a pu déjà subir le territoire des Alpes-Maritimes. La commune de Beausoleil est principalement concernée par la problématique des eaux de ruissellement qui doit donc être intégrée à la révision du PLU.

Conformément à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), les collectivités doivent délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux

pluviales et de ruissellement. Ces zones, ainsi que les prescriptions afférentes, ont vocation à être inscrites dans le PLU, conformément à l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme.

Ce zonage pluvial est en cours de réalisation par la CARF dans le cadre du schéma directeur d'assainissement qui comportera un volet pluvial. Il ne peut donc, à ce stade, être intégré à la révision du PLU de Beausoleil.

La disposition D.2-4 du PGRI 2022-2027 traite de l'intérêt de limiter le ruissellement à la source notamment au travers des documents d'urbanisme. Parmi les mesures à intégrer dans le PLU figurent notamment les mesures suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les actions de désimperméabilisation quelle que soit leur échelle ;
- Favoriser ou restaurer l'infiltration des eaux à la parcelle ou de stockage des eaux de ruissellement (chaussées drainantes, parking en nid d'abeille, toitures végétalisées...)
- Lorsque l'infiltration n'est pas possible techniquement ou peut présenter des risques (instabilité des terrains, zones karstiques...), favoriser la rétention des eaux. De manière générale, la création de dispositif de rétention des eaux en amont permet d'éviter la multiplication des défenses contre les crues en aval.
- Maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, notamment en limitant l'apport direct des eaux pluviales au réseau ;
- Préserver les éléments du paysage déterminants dans la maîtrise des écoulements, notamment au travers du maintien d'une couverture végétale suffisante et des zones tampons pour éviter l'érosion ;
- Éviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons dits secs qui sont des axes d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement.

➔ **A ce stade, le projet de PLU révisé ne développe pas suffisamment la gestion intégrée des eaux pluviales et les solutions alternatives afin de démontrer sa compatibilité avec le PGRI et le SDAGE 2022-2027. Le volet réglementaire du PLU doit pouvoir être plus contraignant sur cette problématique phare, quand bien même le schéma d'assainissement de la CARF est en cours d'élaboration. Des éléments doivent être apportés en ce sens avec l'aide des services compétents de la CARF.**

5) La prise en compte de la biodiversité et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Conformément à l'article L.151-6-2 du CU, créé dans le cadre de la loi climat et résilience du 22 août 2021, la révision du PLU de Beausoleil comporte une orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte/trame bleue (TVB) dont les observations sont détaillées au point 3/ de la présente note technique.

D'un point de vue réglementaire, la révision du PLU de Beausoleil propose une réduction intéressante des zones urbaines ou à urbaniser au profit de zones naturelles ou agricoles. En effet, 10,4 de zones urbaines et 12,3 ha de zones à urbaniser figurant au PLU en vigueur ont été reclassées en zones naturelles ou agricoles au sein du projet de PLU révisé : **23 ha de terrains au total seraient donc restitués aux ENAF et aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue.**

Le PLU révisé impose par ailleurs des coefficients de pleine terre dans les zones urbaines, favorable notamment à la nature en ville, et intègre 89,2 ha d'espaces boisés classés (EBC) et 4,4 ha d'espaces verts protégés (EVP), avec une volonté de protéger les cours d'eau et vallons.

Ces partis pris sont à souligner compte tenu de leur intérêt à préserver la biodiversité et les ENAF. Il est néanmoins attendu en complément une traduction réglementaire renforcé sur ces

volets, afin que la biodiversité soit davantage prise en considération au sein du PLU révisé (se référer au point 4/ et 5/ infra).

Par ailleurs, la commune de Beausoleil étant concernée par un site Natura 2000, en application de l'article R.104-11 du CU, la révision du PLU doit obligatoirement faire l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet de PLU révisé sera par ailleurs examiné par l'Autorité environnementale. Son avis devra être joint au dossier d'enquête publique. A la lecture de la partie 5 du rapport de présentation, il s'avère que le projet de PLU arrêté ne comporte pas des éléments permettant de répondre convenablement au cadre de l'évaluation environnementale devant être réalisée en fonction des enjeux environnementaux présents sur le territoire communal.

→ L'évaluation environnementale semble intégrer des éléments relevant d'un autre territoire, qui ne sont donc pas adaptés à celui de Beausoleil et à ses enjeux (référence à la Brague, à la commune de Valbonne, au secteur de Sophia Antipolis, et à des paysages et des risques d'un autre territoire). Cette partie du PLU est donc à reprendre afin de disposer d'une évaluation environnementale du document conforme aux attentes du code de l'urbanisme et adaptée au territoire concerné.

6) La ressource en eau

Le département des Alpes-Maritimes a connu en 2022 et 2023 des sécheresses préoccupantes, avec au plus fort de la crise des mesures de restriction concernant la totalité des communes, ainsi que des défaillances localisées dans l'alimentation en eau potable des populations. Des arrêtés préfectoraux ont été donc pris en conséquence par le Préfet des Alpes-Maritimes.

Dans ce contexte, des actions structurelles ont été identifiées lors des Assises départementales de l'eau organisées par le Préfet des Alpes-Maritimes le 23 janvier 2023. Parmi celles-ci, en matière de planification et d'aménagement du territoire, figure la nécessité de conditionner l'urbanisation nouvelle à la disponibilité de la ressource en eau.

Cette nécessité de plus en plus prégnante sur notre territoire s'inscrit dans les objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, figurant à l'article L. 101-2 du CU, ainsi que dans la disposition 7-05 du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée qui prévoit de rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource en eau.

A ce titre, le projet de PLU doit analyser l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements/constructions nouvelles envisagés, en tenant compte des équipements existants, de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau et l'évolution de la ressource dans le contexte de changement climatique (dimension prospective).

→ Les échanges avec les services de l'État, la CARF, qui initie la réalisation d'un schéma directeur, et la commune de Beausoleil doivent être traduits dans le PLU révisé avant son approbation. A ce stade, le projet de PLU révisé ne traite pas le volet ressource en eau de manière suffisante dans l'ensemble des pièces du document. Or il est indispensable que le PLU traite de manière claire et précise cet enjeu crucial, afin de faire le lien entre la ressource disponible et l'urbanisation envisagée à l'horizon du PLU, 2035. En conséquence, le projet de PLU révisé devra donc impérativement être complété sur ce volet afin notamment de démontrer sa compatibilité avec le SDAGE 2022-2027.

7) Les enjeux paysages et patrimoniaux

La commune présente des enjeux en termes de paysages et de patrimoine faisant notamment l'objet de protections (site inscrit, monuments historiques etc.). Le projet de PLU révisé doit donc participer à la protection de l'ensemble de ces éléments, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Un travail a été mené avec les services de l'État en ce sens. Une sensibilité paysagère a été notamment relevée par l'ABF concernant le secteur du Vallon de la Noix qui possède une identité propre de quartier résidentiel formant une entité paysagère de qualité, majoritairement composée de bâtis variés et de respirations végétales qu'il convient de préserver pour maintenir la qualité du paysage du site inscrit.

La servitude de vue à 10 % au niveau de la Moyenne Corniche, inscrite actuellement au PLU en vigueur, constitue un élément fort compte tenu de son objectif de préservation du paysage français sur cette partie du territoire. Elle a fait également l'objet d'échanges dans le cadre de la procédure de révision avec les services de l'Etat. Cette servitude est à juste titre reconduite dans le projet de PLU révisé compte tenu des enjeux de préservation de la ligne de vue sur le paysage, à partir de la Moyenne Corniche. L'ABF a, néanmoins, accepté, dans le cadre de la révision du PLU, de porter cette servitude à 0 % sur le secteur du Ténac supérieur afin de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain plus dense. Cet abaissement va dans le sens de l'accompagnement de l'État en faveur de projets portant de la mixité sociale, tout en maintenant un niveau de protection des paysages satisfaisant.

IV/ Les différentes pièces du PLU

1/ Le rapport de présentation :

LE PRÉAMBULE

Il est mentionné page 5 que la Déclaration de Projet n°5, relative à la réalisation d'un hôtel sur le square Kraemer, est en cours.

- ➔ **Or cette procédure semble avoir été abandonnée par la commune, ce qu'il convient de préciser. La révision du PLU vise notamment à traiter du tènement foncier pour ce projet d'hôtel à travers un plan masse qu'il conviendra d'ailleurs de modifier afin qu'il corresponde aux échanges menés avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).**

Concernant le SCoT, il convient de préciser que la CARF a prescrit l'élaboration d'un SCoT modernisé le 15 décembre 2022. Dès que le SCoT aura été approuvé et sera exécutoire, les documents d'urbanisme des communes de la CARF devront, le cas échéant, se rendre compatibles avec ce document supra.

Enfin, il convient de préciser page 7 que le PLU comporte un plan de zonage (ou règlement graphique) et deux plans-masses, ce qui n'est pas mentionné.

PARTIE 1 – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Chapitre 1 : Diagnostic territorial

- *Concernant les compétences de la CARF :*

Concernant la compétence développement économique, **il convient de préciser que la CARF finalise l'inventaire des Zones d'Activités Économiques (ZAE) réalisé sur l'ensemble des espaces d'activités économiques du territoire. Le territoire de Beausoleil ne figure pas dans les espaces étudiés au sein de cet inventaire.**

Parmi les compétences obligatoires de la CARF figurent désormais les aires d'accueil des gens du voyage mais également la GEMAPI, l'eau et l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). **Ces compétences méritent donc d'être ajoutées.**

- *Concernant le logement :*

Le diagnostic précise que le territoire accueille 3 799 résidences secondaires, représentant un taux de 37,9 % du parc de logements, confirmant ainsi la vocation d'accueil touristique de la commune. Les résidences secondaires sont en constante augmentation depuis plusieurs années selon les données de l'INSEE, comme le relève le diagnostic, ce qui rend d'autant plus difficile l'accès au logement. Il aurait été intéressant de mentionner que la commune a décidé de majorer au maximum, soit 60 %, la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Concernant les logements vacants, le diagnostic fait état en page 24 de 22 logements vacants présents sur le territoire communal, correspondant à 0,2 % du parc total de logements. Or il est également mentionné dans cette même page que le secteur du Ténao comprend de nombreux logements vacants, ce qui porte une ambiguïté concernant le nombre réel de logements vacants présents sur la commune. **La référence de la donnée de la vacance (a priori découlant de l'INSEE) doit être indiquée et ce chiffre vérifié par le biais des données LOVAC** qui permettent d'avoir des éléments d'analyse précis sur ce parc, notamment grâce à un croisement de données dont des données fiscales. Ces fichiers peuvent être demandés auprès de service énergie logement de la DREAL ou également directement sur le site internet à cette adresse : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

Concernant les logements insalubres, 87 logements ont été signalés sur la plateforme **Histologe**, dont 5 ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour insalubrité.

Les informations et chiffres relatifs aux logements sociaux méritent une mise à jour dans l'ensemble du rapport de présentation.

- La commune de Beausoleil dispose au 1^{er} janvier 2022 d'un parc de 799 logements sociaux (855 LS au 1^{er} janvier 2023), soit un taux SRU de 12,13 %.
- Au 1^{er} janvier 2022, il manquait 847 LS afin d'atteindre le taux SRU de 25 %.

Le diagnostic mentionne que la commune n'a pas été carencée depuis les deux derniers bilans triennaux. **Il convient désormais de mentionner, en complément, qu'au titre du bilan triennal 2020-2022, le Préfet a pris un arrêté de carence le 15 décembre 2023, la commune ayant réalisé 12,32 % des objectifs qui lui étaient assignés durant cette période, soit 60 LS réalisés sur un objectif de 487 LS.**

Concernant la demande en LS, avec 446 demandes en logement social et 62 attributions, la commune de Beausoleil présente un taux de tension de 7,2 selon les données d'enregistrement national SNE au 1^{er} janvier 2023. **Ce chiffre pourrait être utilement ajouté.**

- *Concernant les activités agricoles :*

Au regard du contenu de la page 53, il semble difficile de justifier les emprises des deux zones agricoles inscrites au plan de zonage sur les secteurs des Clapisses et Grima Inférieur. Des éléments complémentaires sont attendus afin de justifier ces zonages.

Chapitre 2 : Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

cf I supra

PARTIE 2 – RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Chapitre 1 : État initial de l'environnement

- *Concernant les risques :*

La partie relative au risque de retrait-gonflement des argiles est à actualiser en lien avec le courrier du Préfet transmis le 31 mars 2021.

La partie relative au risque inondation doit pouvoir être complétée au regard du PAC complémentaire inondation transmis le 16 février 2023 et en fonction des études en cours ou à mener : étude sur le vallon Grima (AZI) finalisée et validée, étude en cours sur le vallon de la Noix (EAIP), études à mener sur les vallons de la Roussa et de l'Arme.

L'EAIP du vallon de la Noix pourrait également figurer sur la carte page 116. De plus, le PGRI 2022-2027 a été adopté, information à intégrer en page 117 notamment.

Le risque incendie de forêt n'est pas mis en avant dans le diagnostic. Une cartographie des aléas doit être présente notamment la carte départementale de l'aléa feux de forêt annexée au Plan Départemental de Protection de la Forêt Contre les Incendies (PDPFCI) 2019-2029. La carte nationale va d'ailleurs faire prochainement l'objet d'un PAC et un PPRIF devrait également être réalisé (priorité 3 – corniche Est – La Turbie, Beausoleil, Roquebrune-Cap-Martin et Gorbio).

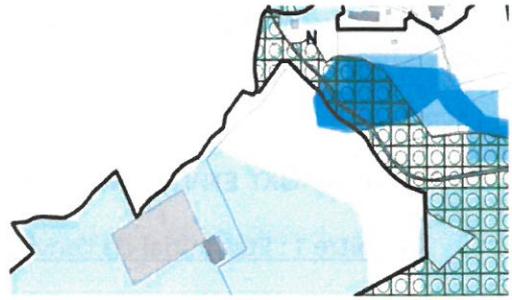
Il est bien indiqué dans « *documents à prendre en considération* », les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1. **Toutefois, il n'est pas fait mention dans la partie dédiée aux risques que la commune de Beausoleil est impactée par le risque de transport de matières dangereuses induit par la présence de deux ouvrages de transport de gaz naturel. Cette information doit être ajoutée au sein du diagnostic.**

- *Concernant les inventaires et mesures de protection environnementales :*

Une démarche d'extension du périmètre de protection de biotope (APPB) « *Falaises de la Riviera* » est en cours de finalisation sur le Mont des Mules, site par ailleurs inscrit au réseau Natura 2000 « *ZSC Corniche de la Riviera* ».

Cet APPB a notamment vocation à protéger la Nivéole de Nice et à maintenir le corridor existant (vallon de la Noix). Cette extension d'APPB concernerait les espaces naturels situés autour du complexe sportif et de loisirs du Devens sur la commune de Beausoleil mais également de la Turbie, pour la partie Nord.

La démarche d'extension de l'APPB « Falaises de la Riviera » étant sur le point d'être finalisée, il semble utile de pouvoir la mentionner au sein du diagnostic et la prendre en considération dans l'ensemble des pièces du PLU, sachant qu'elle justifie notamment un reclassement d'une zone urbaine UEs du PLU en vigueur en zone N au projet de PLU révisé.



- **Concernant l'eau :**

Globalement, il convient de relever que les enjeux liés à la ressource en eau, la gestion des eaux usées et la gestion des eaux pluviales ne sont abordés que très partiellement au sein du rapport de présentation et ne reflètent pas les problématiques actuelles et à venir, avec un regard prospectif vis-à-vis du changement climatique, excepté les éléments figurant en page 246 dans la synthèse des enjeux environnementaux à retenir.

Quand bien même les schémas directeurs sont en cours de lancement par la CARF désormais compétente en matière d'eau et d'assainissement, le diagnostic du PLU n'apporte pas suffisamment d'éléments quantitatifs et qualitatifs permettant de comprendre la problématique de la ressource en eau (capacités/conditions actuelles d'alimentation en eau potable, volumes d'eau consommés, adéquation de la disponibilité des ressources avec l'accueil de population envisagé dans le cadre de la révision du PLU et les futurs volumes consommés), au regard notamment du changement climatique.

Des éléments ont été travaillés par la CARF à l'automne 2023, et partagés avec les services de l'État. Cette note figure d'ailleurs dans les annexes sanitaires du PLU (pièce 9d). De nouveaux échanges avec la CARF début 2024 induisent une évolution de cette note dans le cadre de la mise au point du PLU avant approbation. **Ces éléments doivent être capitalisés (notamment les solutions/pistes étudiées pour sécuriser l'alimentation en eau et la diminution de la consommation) et figurer au sein au rapport de présentation afin de confirmer la prise en compte de la problématique cruciale de l'eau potable au sein du PLU révisé. Des compléments seront donc attendus dans le PLU avant approbation.**

Concernant l'assainissement des eaux usées, le schéma directeur est effectivement en cours de lancement par la CARF et intégrera un volet pluvial. Néanmoins, un schéma directeur d'assainissement et de zonages du bassin versant de Monaco a été approuvé en 2005 et concerne Beausoleil. Les études figurent d'ailleurs dans les annexes sanitaires (pièce 9b). **Le diagnostic du PLU doit donc clairement mentionner l'existence du schéma communal en vigueur, annexé au PLU, et préciser un planning prévisionnel concernant l'élaboration du schéma directeur mené par la CARF.**

Enfin, la partie dédiée à la gestion des eaux pluviales est réduite seulement, en page 205, à une carte identifiant les 4 principaux vallons présents sur le territoire communal et les réseaux de collecte des eaux pluviales existants. **Or, au regard du dérèglement climatique et des événements catastrophiques qui ont eu lieu ces dernières années dans le département des Alpes-Maritimes, le diagnostic doit pouvoir étoffer la partie dédiée à la gestion des eaux pluviales, sans attendre l'aboutissement du schéma directeur de la CARF, ce qui permettra par ailleurs d'asseoir les orientations du PADD relative à la gestion des eaux pluviales.**

- *Concernant la qualité du cadre de vie :*
Les enjeux liés à la pollution sonore semblent être minorés et ne mettent pas en perspective pollution sonore et pollution atmosphérique.

Chapitre 2 : Perspectives d'évolution

- *Concernant la croissance démographique :*
Il est noté en page 220 une augmentation de la population entre 2013 et 2019 et page 221 que la commune de Beausoleil profite d'une croissance démographique de 0,1 % par an en moyenne entre 2013 et 2019.
Or, dans la partie 1 du diagnostic, il est mentionné page 15 une période de décroissance entre 2009 et 2020 avec un taux de croissance annuel moyen de -0,7 %, avec un graphique qui indique une variation de la population du même ordre (-0,8% par an entre 2009 et 2014), démontrant une baisse de l'attractivité de la commune.

Depuis 2009, la commune de Beausoleil accuse donc une décroissance démographique (14 194 habitants en 2009, 13 618 en 2014, 13 153 en 2020 et désormais 12 918 au 1^{er} janvier 2024).

Les chiffres relatifs à la croissance démographique doivent être cohérents au sein des différentes parties du rapport de présentation afin de fonder le projet de territoire retenu dans le cadre de la révision du PLU (+0,5 % par an à l'horizon 2035) pour redonner de l'attractivité à la commune et ainsi proposer des logements pour la population actuelle et future, dont des logements sociaux. Ces ajustements de chiffres explications complémentaires permettront de justifier la compatibilité du document avec les documents supra-communaux.

- *Concernant la consommation de l'espace :*
Il est indiqué page 225 une consommation foncière de 8,9 ha pour la décennie 2011-2021 alors que l'orientation n°5 PADD et d'autres pages du rapport de présentation (319 et 419 par exemple) en mentionnent 9,1 ha. **Une cohérence est attendue concernant les chiffres de consommation foncière passée et les projections de consommation future.**

Les informations figurant en page 419 du rapport de présentation auraient pu venir également alimenter la page 225 dédiée à la consommation foncière passée, notamment en précisant le nombre de logements produits et les zones du PLU qui ont été les plus consommatrices d'espace et les moins productrices en terme de logements.

Chapitre 3 : Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU :

Concernant la suppression des EBC, les cartes qui illustrent pages 243 et 244 l'évolution des EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé semblent ne pas identifier l'ensemble des EBC figurant au plan de zonage arrêté (dans les zones N et les zones UD par exemple).

Ces cartes devront donc être mises à jour au PLU approuvé afin de présenter l'ensemble EBC figurant au plan de zonage arrêté.

PARTIE 3 – INCIDENCES PRÉVISIBLES

Chapitre 1 : Les incidences notables prévisibles

Les cartes présentées en pages 268, 272 et 276 concernant le zonage projeté et ses prescriptions doivent pouvoir afficher le plan de zonage figurant au PLU arrêté avec l'ensemble des prescriptions qui y figurent. Ces cartes doivent donc être mises à jour.

Page 269, il convient d'ajouter la zone UT, non mentionnée et de supprimer la zone UBa2 qui n'existe pas au plan de zonage. Dans cette même page, il est mentionné trois zones agricoles alors que le PLU arrêté en intègre deux. Il conviendra également de compléter, pages 269 et 270, la liste des prescriptions figurant au plan de zonage.

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, il est indiqué en page 280 que la révision du PLU induit des incidences potentiellement négatives mais maîtrisables grâce aux dispositions réglementaires. Le règlement ne prévoit pas de règles suffisamment contraignantes et précises pour compenser toute création de nouvelle surface imperméabilisée, ce qui ne permet pas d'affirmer que les incidences du PLU révisé sur la gestion des eaux de pluie sont maîtrisables.

→ **Il est donc attendu que des dispositions réglementaires soient introduites dans le règlement écrit du PLU en matière de gestion des eaux pluviales.**

Concernant la préservation des ressources, le paragraphe relatif aux incidences positives affiche en page 282 des éléments non renseignés concernant les capacités de la ressource en eau actuelles et futures afin d'alimenter la population à l'horizon 2035 du PLU révisé, ce qui ne permet pas d'affirmer des incidences positives de la révision du PLU concernant la ressource en eau. **Des éléments précis seront attendus dans le projet de PLU complété pour l'approbation.**

PARTIE 4 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA RÉVISION DU PLU

Chapitre 1 : Motifs des changements apportés par la révision du PLU

- Concernant la partie « *projet intégré à l'environnement et aux principes de développement durable* » :

Il n'est pas fait mention en page 293 du SDAGE 2022-2027, du PGRI 2022-2027, du PAC complémentaire inondation transmis par le Préfet le 16 février 2023, du SRADDET qui intègre le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en annexe et plus généralement de la loi climat et résilience de 2021. **Ces références doivent être assurées.**

- *Concernant la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :*

Conformément à l'article L.131-1-8° du code de l'urbanisme (et non L.131-1-10° comme mentionné, qui vise le PGRI), le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (en vigueur, soit le SDAGE 2022-2027).

La page 298 doit donc reprendre l'intitulé exact des 9 orientations fondamentales du SDAGE en vigueur. Il aurait été également judicieux de préciser ce qu'indique le PADD au sujet de la gestion de l'eau dans son ensemble.

Ainsi, au regard du peu d'éléments fournis au sein des pièces du PLU révisé concernant la ressource en eau et le peu d'éléments proposés également concernant la gestion des eaux pluviales ainsi qu'absence de prescriptions réglementaires pour une gestion intégrée, il semble prématuré de préciser que le PLU de Beausoleil est compatible avec les objectifs du SDAGE 2022-2027. **Le projet de PLU devra être complété afin d'en renforcer son contenu sur ce volet.**

Concernant le SCoT de la CARF, l'élaboration a été prescrite mais la démarche n'a pour l'heure pas démarré concrètement. Ces éléments pourraient ainsi être précisés en page 300.

La révision du PLU doit être compatible avec le PLH de la CARF et notamment son objectif de production de 60 logements sociaux par an concernant la commune de Beausoleil. Il est mentionné page 300 que pour parvenir à répondre à ces objectifs, le PLU de Beausoleil a notamment institué 11 emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS). Or la liste de ces 11 ERMS propose en page 300 une part dédiée au logement social et une estimation du nombre de logements sociaux à produire qui diffèrent, pour certains ERMS, des estimations mentionnées dans la liste des ERMS et PMS.

Les éléments relatifs aux ERMS qui figurent dans le rapport de présentation doivent ainsi être mis en cohérence avec ce que mentionne la liste des ERMS et PMS (pièce 5a du PLU).

Concernant le SRADDET, approuvé par arrêté préfectoral le 19 octobre 2019 (et non le 26 juin 2019) le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité avec ses règles et prendre en compte ses objectifs, en l'absence de SCoT actif.

Il aurait été intéressant que le rapport de présentation mette en avant les éléments forts de la révision du PLU :

- **baisse du rythme de consommation foncière de -60 % selon les éléments du projet de PLU par rapport au rythme de consommation foncière passée constatée entre 2011 et 2021 ;**
- **réduction des zones urbaines (10,4 ha) ou à urbaniser (12,3 ha) au profit des zones naturelles ou agricoles pour une restitution totale de près de 23 ha à la nature ;**
- **aucune ouverture à l'urbanisation.**

Concernant le PGRI, le projet de PLU doit également démontrer sa compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions du PGRI 2022-2027, conformément à l'article L.131-6 et L.131-1-10° du code de l'urbanisme.

La commune de Beausoleil ne fait effectivement pas partie des communes figurant dans le périmètre du Territoire à Risques Importants (TRI) d'inondation Nice-Cannes-Mandelieu mais elle est en revanche bien concernée par la Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) et sa déclinaison en grandes orientations. Les communes figurant au SLGRI peuvent en effet mettre en œuvre des actions envisagées au bénéfice du TRI.

- **Le rapport doit être complété en ce sens page 302 et étoffer la démonstration vis-à-vis de la compatibilité du PLU révisé avec le PGRI 2022-2027, notamment concernant le grand objectif n°2 (dispositions D. 2-4 et D. 2-5), en complément de la préservation de la trame bleue du territoire et de la réalisation des études hydrauliques sur les secteurs à enjeux des Monégghetti et du Vallon de la Noix, demandées dans le cadre du PAC complémentaire inondation de février 2023 en réponse aux dispositions D. 1-3 et D. 1-5 du PGRI.**

Chapitre 2 : Explication des choix retenus pour le PADD

Les chiffres relatifs à la consommation foncière mentionnés au sein du rapport de présentation, notamment en page 320, doivent être cohérents avec les chiffres inscrits au PADD (4,8 ha de consommation foncière envisagée à l'horizon 2035 dont 3,6 ha pour la décennie 2021-2021).

Chapitre 4 : Motifs de la définition des zones et des règles

Concernant la mixité sociale, il est mentionné page 403 que les outils ERMS et PMS permettront la création in fine de 537 logements sociaux (492 LS grâce aux 11 ERMS et 45 LS grâce au PMS), soit au total soit 43 % de la production totale de logements estimés dans le PLU (1 245 résidences principales).

Le PADD indique dans l'orientation n°5 un besoin de logements de 1 116 logements à l'horizon 2035. Ces chiffres concernant le logement doivent être expliqués comme cela a été fait page 417 du rapport.

De plus, la carte page 402 oublie d'identifier l'ERMS n°11.

Des corrections sont donc attendues pour clarifier ces points.

Chapitre 4 (numérotation des chapitres à revoir avec le sommaire) : Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU

Il est mentionné en page 411 que la révision du PLU ne propose aucune ouverture à l'urbanisation des ENAF et spécifié également dans cette même page que 0,1 ha de zone naturelle est reclassé en zone U ce qui est contradictoire. **Cette phrase devra donc être supprimée étant donné qu'aucune ouverture à l'urbanisation n'est effectivement prévue au sein de la révision générale du PLU.**

Concernant l'évolution des EBC, une cartographie identifiant les ajouts et les suppressions par rapport au PLU en vigueur aurait été pertinente. **Chaque suppression d'EBC doit être clairement justifiée, notamment lorsqu'une suppression concerne une zone naturelle.**

La carte page 415 oublie d'identifier l'ERMS n°11.

En page 417, il est mentionné une capacité d'accueil du PLU révisé de l'ordre de 4,1 ha pour les logements et les équipements, correspondant donc aux espaces vierges encore urbanisables. Or, page 419, la capacité d'accueil est estimée à 4,8 ha.

Les chiffres relatifs à la consommation foncière future (1^{er} janvier 2021 à 2035 et non 2022-2035) doivent être clairs au sein du rapport de présentation, afin de faire le lien avec l'orientation n°5 du PADD qui inscrit un objectif de 4,8 ha de consommation foncière future (4,1 ha pour répondre aux besoins en logements et 0,7 ha pour des équipements).

Le renouvellement urbain ne doit pas être comptabilisé comme de la consommation foncière, raison pour laquelle le secteur de la Crémaillère ne devrait pas figurer comme capacité d'accueil sur la carte page 417.

Il est également précisé que le PLU révisé permettrait la création de 1 245 logements, soit une centaine de logements de plus que le nombre de logements nouveaux à créer indiqué dans le PADD.

Ces différents points devront être clarifiés et/ou rectifiés.

PARTIE 5 – ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (la partie 5 doit être clairement identifiée entre les pages 422 et 423)

Chapitre 1 : Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement.

Certains éléments figurant dans le tableau pages 425 à 428 appellent des observations détaillées ci-dessous.

Concernant les habitats et les espèces, il est mentionné parmi les mesures listées en page 425 la présence d'un cahier de recommandation des essences à planter et à éviter. **Or dans les annexes du PLU figure uniquement la liste des essences allergènes de l'ANSES et non un cahier de recommandation comme mentionné.**

Concernant les risques, il est mentionné page 425 une meilleure prise en compte des PPR. **Or la commune ne dispose que d'un PPR à ce jour, le PPR Mouvements de Terrain (PPRMT). Par contre il aurait été pertinent de mentionner la prise en compte du PAC complémentaire inondation (et donc du PGRI) et la réalisation des études hydrauliques sur les vallons concernés.**

Au sujet de la consommation d'ENAF, il est mentionné page 426 « *des zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant* ». **Or, la révision du PLU de Beausoleil n'intègre aucune ouverture à l'urbanisation.**

Il aurait été en revanche judicieux d'indiquer la baisse du rythme de consommation foncière programmée à l'horizon 2035 et l'augmentation des zones naturelles.

Concernant les équipements publics, la gestion des eaux pluviales n'apparaît pas franchement. De plus, un schéma directeur est annexé au PLU mais ne contient pas de volet pluvial contrairement à ce qui est indiqué page 426. Il aurait été pertinent de préciser qu'un SD est en cours d'élaboration par la CARF, intégrant un volet pluvial.

Concernant l'énergie, parmi les mesures indiquées page 427, il est mentionné la « *mise en place d'un bonus pour les bâtiments dans le cadre de construction passive énergétiquement* ». **Or le règlement du PLU révisé ne prévoit pas cette disposition.**

Enfin, les mesures mentionnées page 428 concernant la ressource en eau manquent d'éléments d'informations au sein du rapport de présentation permettant de les confirmer.

→ **Globalement, de nombreux éléments du tableau sont à reprendre afin qu'ils reflètent fidèlement les enjeux du territoire de Beausoleil compte tenu des espaces identifiés qui ne concernent pas cette commune.**

Chapitre 2 : Critères, indicateurs et modalités de suivi des résultats de l'application du PLU

Il est mentionné la révision du PLU de Valbonne page 433 alors qu'il s'agit de la révision du PLU de Beausoleil.

Chapitre 3 (et non chapitre 5) : Résumé non technique et méthodologie

Le paragraphe relatif à la présentation générale, page 436, cite les documents supra-communaux auxquels le PLU révisé doit être compatible. **Le SRADDET (qui intègre le SRCAE et le SRCE) doit pouvoir être cité ainsi que le PGRI et le PLH de la CARF.**

Concernant les risques, le risque inondation n'est pas cité en page 436. Or un PAC complémentaire risque inondation a été adressé à la commune en février 2023 induisant notamment la réalisation d'études hydrauliques sur les vallons de Grima et de la Noix. **Le risque inondation doit donc figurer en page 436.**

Concernant l'état initial du milieu naturel, le projet d'extension de l'APPB « *Falaises de la Riviera* » mériterait d'être ajouté, la démarche étant en cours de finalisation.

Pages 439 à 442 figure un tableau avec les atouts et faiblesses ainsi que l'analyse des enjeux environnementaux sur le territoire. **De nombreux éléments semblent ne pas correspondre au territoire de Beausoleil et doivent, par conséquent, être adaptés.**

Enfin les pages 443 à 447 traitent des incidences prévisibles du PLU révisé sur l'environnement, détaillées dans la partie 3 du rapport. **Les observations détaillées dans la présente note technique concernant la partie 3 sont également valables pour les pages relatives à l'évaluation environnementale.**

2/ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le PADD contient cinq orientations qui ont été débattues en conseil municipal le 16 février 2023. **Des précisions/corrections seraient nécessaires au sein de cette pièce du PLU révisé :**

Concernant les risques, la problématique n'est pas reprise dans la carte de synthèse de l'orientation n°1, page 10. Le risque incendie de forêt est également peu traité au sein du PADD, alors qu'il est bien présent sur la commune. Par ailleurs, concernant le risque inondation, les axes de vallons à préserver ne sont pas repris au sein des cartographies sur tout leur linéaire.

Au sujet de l'eau, une seule action est en effet mentionnée en page 7 au sujet de la ressource en eau et des actions de sensibilisation pour réaliser des économies d'eau. Au regard des problématiques de sécheresse de ces deux dernières années, la ressource en eau est un enjeu crucial qui doit pouvoir davantage être mis en avant au sein du PADD.

Concernant le logement et l'habitat, l'orientation n°2 s'appuie sur les objectifs du PLH de la CARF pour 2025. Or, la révision du PLU visant 2035, le PADD aurait mérité de se projeter au-delà de 2025 et apporter davantage d'éléments chiffrés afin de démontrer les efforts menés à l'horizon du PLU pour répondre, autant que faire se peut, aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

De plus, en raison du nouveau schéma départemental approuvé par arrêté préfectoral en date du 09 février 2024, le secteur classé actuellement en zone UF au PLU en vigueur doit pouvoir désormais basculer en espace naturel au sein des cartes du PADD, la commune n'étant désormais plus concernée par aucune prescription en la matière.

L'emprise du secteur du Devens identifié sur les cartographies du PADD devrait pouvoir être corrélé avec l'emprise de la zone UEs inscrite au plan de zonage, notamment sur la partie Est du site et les projets envisagés par la commune sur ce secteur.

La partie réglementaire ayant intégré une servitude de vue à 0 % au niveau du secteur du Ténas Supérieur (ERMS n°3), il conviendrait ainsi, par souci de cohérence, de retrouver cette exception au sein du PADD.

Concernant le tourisme, le PADD indique dans son orientation n°3, page 15, la volonté de réaliser un équipement hôtelier de standing sur le secteur de la Crémaillère, matérialisé par une étoile rouge sur la carte de synthèse page 17. Dans ce secteur, une zone UT a été spécifiquement créée afin de permettre la création d'un hôtel de standing ; cependant au sein de la partie réglementaire, les zones UM et UT permettent toutes deux l'accueil d'activités hôtelières. Plusieurs hôtels pourraient ainsi être réalisés et non un seul équipement de standing comme mentionné dans le PADD. Ces éléments mériteraient d'être clarifiés.

Concernant l'agriculture, l'orientation n°3 indique, au sujet du secteur de la Grande Corniche, la volonté de remise en cultures et d'accueil d'un petit élevage. Or le rapport de présentation mentionne un projet viticole. Une cohérence est donc attendue.

Enfin, concernant la consommation foncière, traitée dans l'orientation n°5, il convient de constater que le PADD inscrit un chiffre de consommation passée 2011-2021 de 9,1 ha et un objectif de consommation future de 4,8 ha à l'horizon 2035 (contre 5,5 ha lors du PADD débattu), soit de 3,6 ha pour la période 2021-2031.

3/ L'OAP thématique Trame verte et bleue (TVB) :

Concernant la trame bleue, les principaux vallons, notamment ceux figurant sur la carte page 9 de l'OAP, méritent d'être cités et davantage décrits en page 5 du document. La carte page 12 oublie d'ailleurs d'identifier le vallon de la Noix.

Le nombre de 50 ha mentionné en début de page 6 mérite d'être précisé. S'il s'agit des zones naturelles, le PLU révisé en propose 128 ha (et non 50 ha), soit 48 % du territoire (et non 20% comme mentionné).

Page 11, il est mentionné que « la carte ci-après indique les secteurs devant être protégés de manière stricte et les secteurs devant faire l'objet d'une préservation modérée... ». Or la carte page 12 ne distingue pas cette volonté.

Enfin, il aurait été pertinent d'intégrer à l'OAP une carte avec l'ensemble des outils réglementaires utilisés au bénéfice de la TVB (zones N et A, EBC, EVP, protections des vallons etc.).

4/ Le document/règlement graphique :

Le plan de zonage :

Concernant les zones naturelles, la commune a choisi d'inscrire au plan de zonage une unique zone N afin de protéger l'ensemble des espaces à caractère naturel de la commune. Or certains espaces identitaires de la commune méritent une protection renforcée et une constructibilité encore plus encadrée qu'en zone N « classique ». Il s'agit en effet des espaces classés en espaces naturels protégés à la DTA et du secteur du Mont des Mules faisant actuellement l'objet d'un projet d'extension d'arrêté de protection de biotope.

→ Il est ainsi pertinent et indispensable de créer au plan de zonage une sous-zone N plus protectrice, dont l'emprise devra correspondre aux espaces naturels protégés de la DTA et à la future extension de l'APPB « Falaises de la Riviera » et dont le règlement écrit devra être adapté.

Concernant le secteur du Devens, un lien doit être assuré entre les projets de la commune eu égard à l'objectif de préservation et restauration du réservoir de biodiversité et du corridor écologique mentionné au PADD et dans l'OAP thématique TVB.

Concernant les zones agricoles, bien que le PADD identifie deux secteurs propices à l'agriculture, **aucun projet agricole concret n'est présenté au sein du PLU et aucun élément vient confirmer que les terrains sont potentiellement exploitables à court terme.** L'étude de potentialité de la Chambre d'Agriculture ne figure d'ailleurs pas en annexe au PLU contrairement à ce qui est indiqué page 392.

L'ensemble de la zone A du **secteur des Clapisses/Grande Corniche** (5,19 ha) n'est pas justifiée au sein du PLU révisé. Le type d'activité agricole envisagé sur cette zone, précisé notamment en page 393 du rapport de présentation (projet viticole), ne correspond pas au type d'activité agricole mentionné au PADD (remise en culture et petit élevage). Le secteur, qui constitue l'arrière-plan du Mont des Mules devrait donc figurer en zone naturelle (dont une partie en

zone N plus protectrice). Le rapport de présentation mentionne d'ailleurs en page 171 un enjeu de « *protection stricte de la corniche, véritable écrin surplombant la commune* ». La représentation graphique d'EBC, existant dans le PLU en vigueur, doit également être réinterrogée eu égard aux enjeux paysages du site, en cohérence avec les recommandations de la CDPENAF sur ce sujet.

Concernant le **secteur Grima inférieur** (4 ha), seule la parcelle AI0010, actuellement cultivée pour partie, serait cohérente à ce jour avec une zone A. Cependant, le reste de la zone A proposée soulève des questionnements, étant concerné par des habitations et des boisements. De plus, le rapport de présentation ne précise pas le projet qui serait développé sur le bâti concerné par une prescription ponctuelle au plan de zonage pour un changement de destination.

→ **En conséquence, il est donc recommandé, faute de justification à ce stade pour ces deux secteurs agricoles, de privilégier une zone naturelle, qui autorise d'ailleurs les exploitations agricoles, excepté la partie actuellement cultivée sur la parcelle AI0010, secteur Grima Inférieur, dont le zonage agricole peut se justifier.**

Au sujet de la zone UF qui avait été spécifiquement créée dans le cadre du PLU approuvé en 2008 pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, en réponse au schéma d'accueil des gens du voyage en vigueur à l'époque, celle-ci doit être reconsidérée au regard du nouveau schéma départemental approuvé par arrêté préfectoral le 09 février 2024 qui n'impose plus de prescription à la commune de Beausoleil.

→ **En conséquence, cette zone urbaine, pentue et éloignée des centralités, mérite un reclassement en zone naturelle au PLU approuvé, comme évoqué lors de la dernière réunion des personnes publiques associées sur le PLU avant arrêt. Ce zonage N serait d'ailleurs plus cohérent avec la présence d'un aléa fort aux feux de forêt, mentionné sur la carte annexée au PDPFCI 2019-2029. En complément, et au regard des enjeux écologiques avérés au niveau du vallon de la Noix, il semble pertinent d'y inscrire également des EBC afin de préserver le corridor boisé.**

Concernant la zone UT du secteur de la Crémaillère, celle-ci est cadrée par un plan-masse, comme demandé par les services de l'UDAP. Cependant, le plan-masse joint au dossier de PLU arrêté ne correspond pas au projet qui a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

→ **Afin de garantir la faisabilité concrète de ce projet, il est donc indispensable de faire figurer le plan-masse validé avec l'ABF et d'adapter, en conséquence, la superficie de la zone UT au regard de l'emprise foncière de ce projet (la parcelle n°AE0544 doit donc être reclassée en zone UBb au PLU approuvé).**

Concernant le secteur du vallon de la Noix, l'inscription d'une zone UEb, spécifiquement dédiée à l'accueil d'un parking public enterré et d'un parc paysager, semble trop précoce à ce stade, sa faisabilité étant subordonnée à la connaissance du risque inondation dont l'étude hydraulique n'est à ce jour pas finalisée.

Enfin, une limite entre deux zones UP doit être supprimée car inutile, cf ci-après.



Les prescriptions inscrites au plan de zonage :

• *Concernant les EBC :*

D'une manière globale, la révision du PLU intègre de nombreux EBC, intention qui pourrait finalement s'écarter des recommandations de la CDPENAF qui suggère de les utiliser à bon escient.

Les EBC inscrits au PLU en vigueur ont été maintenus. Certains ont également été ajoutés, notamment en zones urbaines. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Aussi, il convient de s'interroger sur l'outil de protection à utiliser et qui serait le plus adapté aux zones urbaines concernées (EBC, espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Enfin, il demeure également des EBC sur des constructions, piscines ou tennis qui pourraient être supprimés dès lors que ces constructions n'ont pas réalisées en méconnaissance d'EBC pré-existants.

Il conviendra de vérifier avec GRTgaz les EBC du projet de PLU révisé qui seraient le cas échéant à supprimer au regard de la présence de canalisations de gaz, notamment sur la partie Nord-Ouest du territoire communal. En effet, la présence d'une canalisation et sa bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un EBC, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage, *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

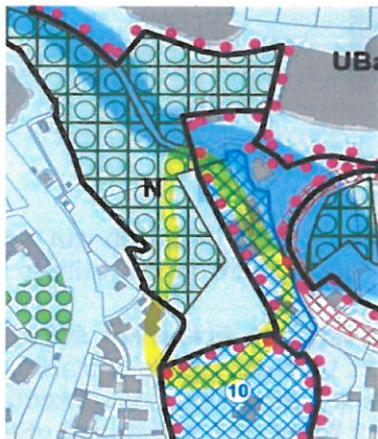
De la même façon, certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Les SUP 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts. **Par conséquent, il paraît indispensable de déclasser les EBC sur les bandes suivantes :**

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines double circuit ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

Des EBC ont été supprimés sur les deux zones agricoles ainsi créées dans le cadre de la révision du PLU (secteur des Clapisses et secteur Grima Inférieur). **Le reclassement potentiel des zones A devra inclure l'opportunité de réintégrer tout ou partie des EBC supprimés, notamment dans le secteur des Clapisses (Grande Corniche), à forts enjeux paysagers.**

Comme mentionné ci-avant, le basculement de la zone UF en zone N mérite également la création d'EBC sur les fonciers concernés afin de préserver le corridor boisé dans un contexte d'enjeux écologiques avérés dans le secteur amont du Vallon de la Noix.

Des EBC ont également été supprimés sur la parcelle AC0004 sans justification. **Ces EBC méritent d'être conservés par rapport au PLU en vigueur et donc réintroduits au PLU révisé d'autant plus que les terrains sont classés en zone naturelle :**



Enfin, une cohérence est attendue sur le secteur de la zone UEs du Devens afin de tenir compte des projets de la commune en lien avec le corridor écologique mentionné au PADD et présent également dans l'OAP thématique TVB. (voir cartographie page 12 de la présente note), sauf éléments de justifications particuliers.

- *Concernant les secteurs à plan-masse :*

Sur le plan de zonage d'ensemble, le secteur UT est censé faire apparaître un figuré « secteur à plan masse » ainsi que des polygones d'emprise correspondant au plan-masse annexé. Or ces éléments ne figurent pas au plan de zonage d'ensemble, comme c'est le cas pour le secteur à plan-masse de la Crémaillère.

Il est donc demandé de faire figurer sur la zone UT du plan de zonage d'ensemble du PLU les deux figurés mentionnés. Cette représentation graphique participera à l'opposabilité du secteur à plan-masse concerné.

- *Concernant les emplacements réservés :*

Dans le secteur de la Crémaillère, et plus spécifiquement la zone UMa, le numéro de l'emplacement réservé relatif à l'aménagement du square Kraemer semble erroné sur le plan masse, compte tenu de ce qui est mentionné sur le plan de zonage d'ensemble et dans la liste des ER (ER n°19 et non de l'ER n°18 comme mentionné actuellement). **Cette erreur matérielle doit être rectifiée.**

L'ER n°27 inscrit pour la réalisation d'un parking public souterrain dans le secteur du vallon de la Noix semble trop précoce, sa faisabilité étant subordonnée à la connaissance du risque inondation (étude hydraulique à ce jour non finalisée).

- *Concernant les ERMS :*

La liste des ERMS identifie un ERMS n°11 qui ne figure pas au plan de zonage, en superposition de l'emplacement réservé n°25. **Il est donc attendu l'ajout de l'ERMS n°11 sur le plan de zonage.**

- *Concernant les risques :*

D'une manière globale, **afin de garantir une meilleure information du public et la lisibilité du plan de zonage sur le volet risque, le plan de zonage pourrait uniquement cartographier la zone rouge du PPRMT et donc supprimer la zone bleue**, couleur trop présente au sein du plan de zonage, le PPRMT étant par ailleurs annexé au PLU.

Concernant le risque inondation, afin de faciliter la lecture du plan de zonage combinée au règlement écrit et donc garantir l'inconstructibilité, à défaut d'étude hydraulique validée par les services de l'État, des emprises des zones potentiellement inondables autour des trois vallons concernés (vallon de la Noix (EAIP), vallon de la Roussa (AZI) et vallon de l'Arme (AZI)), il est indispensable de proposer un figuré plus lisible et identique sur le plan de zonage, l'aléa inondation n'ayant pas encore été étudié ou finalisé, pour le moment.

→ **Un figuré unique (sans superposer les emprises AZI et EAIP pour les vallons concernés) de type trait bleu (contour sans remplissage) serait adéquat afin de matérialiser, pour le moment, ces emprises inondables. Une emprise un peu plus large est attendue concernant le vallon de la Noix, données de l'EAIP étant moins précises que pour l'AZI.**

Le vallon de Grima, quant à lui, doit pouvoir être clairement distingué des trois autres vallons précédemment mentionnés puisque l'aléa inondation a été étudié.

→ **Concernant le vallon Grima/Monégghetti, il semble ainsi pertinent d'afficher au plan de zonage un dégradé de bleu « plein » (remplissage), correspondant aux différents types d'aléas identifiés dans le cadre de l'étude hydraulique validée et annexée au PLU.**

Enfin, **les axes des vallons ont intérêt à figurer au plan de zonage afin que l'application des règles inscrites au règlement (marge de recul inconstructible de 10m de part et d'autres du vallon/cours d'eau) soit garantie.**

- *Concernant les éléments de protection du patrimoine bâti, éléments architecturaux et paysagers :*

Il convient de rappeler que le recensement des éléments remarquables réalisé par la commune et inscrit au sein du PLU révisé ne peut être considéré comme exhaustif. L'UDAP identifie régulièrement des éléments patrimoniaux remarquables, dont la conservation est indispensable et doit pouvoir être matérialisée au sein du PLU à l'occasion de son évolution.

La servitude de vue à 10 % le long de la Moyenne Corniche est un élément important du PLU. Or celle-ci ne figure pas au plan de zonage.

→ **Il est indispensable de reporter graphiquement cette servitude de vue au sein du plan de zonage sur l'ensemble du linéaire concerné.**

5/ Le règlement écrit :

Les dispositions générales

- *Concernant la division du territoire en zones (article 3) :*

Aucune zone à urbaniser ne figure au projet de révision du PLU arrêté, contrairement au PLU en vigueur, ce qui est un point positif du projet de PLU. En conséquence, il semble pertinent de ne plus en faire mention dans la phrase chapeau de l'article 3.

Par souci de cohérence avec ce qui est mentionné concernant le secteur de la Crémaillère (secteur à plan masse), il semble également opportun de préciser, page 4, que la zone UT, à vocation hôtelière, est également concernée par un plan masse.

Enfin l'article 3 mentionne en page 5 les différentes prescriptions et informations qui figurent également aux documents graphiques. Les prescriptions « *périmètres de diversité commerciale* », « *secteurs à plan masse* », et « *changement de destination* » ont été oubliées dans cette liste. Ces prescriptions doivent être ajoutées mais également faire l'objet d'un paragraphe dédié au sein des dispositions générales afin de pouvoir comprendre le contexte dans lequel elles s'insèrent, leur intérêt et ce que cela implique pour les zones concernées par ces dispositifs.

- *Concernant le PPRMT (article 4) :*

Le PPRMT, approuvé le 15 mai 2001, constitue une servitude d'utilité publique (SUP). Néanmoins, par souci de cohérence et pour plus de lisibilité, il semble pertinent d'intégrer le PPRMT au sein de l'annexe n°12 qui traite de l'ensemble des risques naturels présents sur le territoire communal. Ainsi, la page 5 du règlement devra renvoyer vers l'annexe n°12 et non l'annexe n°7a du dossier de PLU.

- *Concernant le risque inondation (article 4) :*

L'article 4 mentionne les études hydrauliques, qui ont été réalisées ou lancées par la commune en réponse au Porter à Connaissance (PAC) complémentaire sur le volet inondation transmis par le Préfet le 16 février 2023.

La phrase, page 6, précisant qu' « *à la date d'arrêt du PLU, elles n'ont pas fait l'objet d'une validation complète par les services de l'État et donc ne sont pas encore traduites réglementairement dans le PLU* » doit être modifiée et adaptée au regard des éléments ci-après rappelés.

Concernant l'étude hydraulique menée sur le secteur des Monégghetti, pour rappel, celle-ci a été finalisée et validée par les services de l'État en novembre 2023. Cette étude a ainsi été annexée au PLU (annexe n°12).

Par souci de clarté, comme le mentionne la présente note au sujet des annexes, l'étude hydraulique Monégghetti/vallon Grima doit faire l'objet d'un unique dossier annexé au PLU, intégrant les dernières cartes d'aléas définitivement validées.

→ **Cette annexion est indispensable afin de ne pas constituer un point de fragilité du PLU concernant les règles d'urbanisme prévus au PLU sur ce secteur dans l'emprise de l'AZI.**

En outre, les règles mentionnées page 6 du règlement, concernant ce secteur, doivent être revues. En effet, il manque plusieurs informations indispensables comme :

- les prescriptions à respecter afin de réduire la vulnérabilité du secteur face au risque inondation. Il s'agit en particulier d'implanter les premiers planchers aménagés hors d'eau ;
- les annexes autorisées sous conditions ;
- la surface de plancher à respecter concernant les extensions limitées ;
- la réglementation vis-à-vis du stationnement souterrain ;
- l'identification, au sein d'une cartographie, des zones urbanisées, zones peu ou pas urbanisées, centre urbain, puisque le règlement s'y réfère ;
- la définition des établissements sensibles et stratégiques ;
- les prescriptions en aléa modéré dans les zones urbanisées ;
- dans les exceptions mentionnées vis-à-vis du principe d'inconstructibilité dans les zones urbanisées en aléa très fort, l'autorisation des constructions nouvelles édifiées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité.

→ **Ces précisions doivent être ajoutées dans le règlement du PLU.**

Concernant l'étude hydraulique du vallon de la Noix, réalisée au regard de l'EAIP, elle est toujours en cours d'élaboration et a fait l'objet de demandes de compléments de la part des services de l'État lors d'une réunion qui s'est tenue le 03 octobre 2023.

→ **L'étude hydraulique du Vallon de la Noix n'ayant à ce jour abouti, elle ne peut donc être mentionnée au sein du règlement et être annexée au PLU révisé. Les services de l'État restent dans l'attente des compléments demandés afin que l'étude puisse aboutir et soit intégrée au PLU de manière certaine et fiable. Ces compléments sont indispensables à la définition de règles de constructibilité en cohérence avec le risque inondation sur ce secteur sensible également au titre du paysage.**

Concernant les études hydrauliques du vallon de la Roussa et du Vallon de l'Arme, elles n'ont pas, selon les informations en notre possession, fait l'objet d'études de qualification de l'aléa inondation. Ces études sont indispensables eu égard à l'emprise de l'AZI qui les concernent et afin de lever l'inconstructibilité.

→ **Dès lors, pour les vallons concernés par l'AZI, qui n'ont pas encore fait l'objet d'études d'aléas inondation (vallon de la Roussa et vallon de l'Arme) et pour le vallon de la Noix concerné par l'EAIP, dont l'étude hydraulique n'est pas encore aboutie, le règlement écrit du PLU doit préciser qu'à défaut d'étude d'aléa inondation (aboutie, validée par les services de l'État avant intégration dans le PLU), les emprises de l'AZI et de l'EAIP sont inconstructibles.**

→ **D'un point de vue graphique, le plan de zonage devra identifier l'emprise de ces zones (AZI et EAIP avec un fuseau un peu plus large), avec mention dans la légende et renvoi au règlement écrit.**

- *Concernant la gestion des eaux pluviales :*

Un schéma directeur d'assainissement (eaux usées/eaux pluviales) est certes en cours de réalisation par la CARF et sera annexé ultérieurement au PLU mais, dans cette attente, le projet de PLU révisé aurait pu développer un certain nombre de prescriptions et solutions alternatives afin de limiter le risque de ruissellement pluvial et l'imperméabilisation des sols des nouveaux projets, ce qui permettrait de démontrer sa compatibilité avec le SDAGE et le PGRI 2022-2027.

Or, à ce jour, le règlement ne prévoit qu'à l'article dédié à la TVB, en page 18, des orientations qui restent de l'ordre de l'incitatif mais ne sont pas assez contraignantes.

Pourtant, l'orientation n°1 du PADD indique la volonté de « *préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation* » et de « *réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible techniquement et encourager les réserves d'eau de pluie pour l'irrigation des jardins* ». Le PADD indique également la volonté de « *limiter les effets aval dus à l'imperméabilisation des sols : créations de bassins écrêteurs par exemple* »

Ces objectifs doivent être concrétisés au sein de la partie réglementaire du PLU avec l'insertion d'un paragraphe dédié à la gestion des eaux pluviales au sein des dispositions générales du règlement qui pourrait y développer les principes suivants :

- gestion intégrée des eaux pluviales, afin de compenser toute nouvelle surface imperméabilisée. Des règles plus contraignantes doivent être intégrées afin d'imposer une part minimale d'infiltration dans la mise en œuvre des futurs projets ;

- préservation des axes d'écoulement/vallons/cours d'eau, par ailleurs mentionnée dans la partie dédiée à la Trame Verte et Bleue à l'article 20, en page 19.

→ **La commune doit donc impérativement compléter son PLU sur ce volet avec l'aide de la CARF, en tant qu'autorité compétente, afin de proposer des règles de nature à permettre une gestion intégrée des eaux pluviales. Ces compléments seront indispensables dans le règlement écrit du PLU afin de démontrer notamment la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le PGRI 2022-2027.**

- *Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles (RGA) (article 4) :*

L'aléa RGA, accentué par le changement climatique, mérite davantage de précisions au sein des dispositions générales, page 8. En effet, il existe 3 zones d'aléa fort sur le territoire de Beausoleil et non 2 comme mentionné. Il serait également important de préciser que des études géotechniques sont à réaliser dans les zones où l'aléa a été qualifié de moyen ou fort (et non seulement dans le cadre d'un aléa fort) et de renforcer le contenu de l'annexe n°12 concernant ce risque.

- *Concernant les nuisances sonores :*

Le paragraphe dédié aux nuisances sonores ne fait pas état de la carte annexée au PLU relative à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme concernant la constructibilité interdite le long des grands axes routiers.

- *Concernant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques ainsi qu'aux constructions et installations d'intérêt général (article 11) :*

Il est fait mention des ouvrages exploités par RTE. Ils constituent en effet des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). **A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.**

Les zones UBb, UC, UD, UEs, UF, UP, UG, N du projet de PLU révisé sont concernées. S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser au sein du règlement que « *les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages exploités par RTE* ».

En revanche, les dispositions générales du règlement ne font pas mention des ouvrages gérés par GRTgaz. Concernant ces ouvrages, le règlement doit pouvoir notamment mentionner :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de des ouvrages (Art. R. 555-30-1. – *I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017*).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

- *Concernant les modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (article 12) :*

Au sein de cet article 12, il est rappelé les sous-destinations concernant la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Parmi ces sous-destinations, figure, depuis la promulgation du décret n°2023-195 du 22 mars 2023, la sous-destination « lieux de culte » qui doit donc être ajoutée à la liste rappelée dans cet article.

- *Concernant l'application des règles au regard du stationnement (article 16) :*

L'article 16 doit utilement faire mention qu'en raison d'un risque d'inondation, les règles relatives au stationnement souterrain pour de l'habitation sont contraintes. En effet, dans certaines zones, le stationnement souterrain est imposé alors qu'il est peut-être interdit au regard du risque inondation ou réglementé par des prescriptions.

L'article 16 liste l'ensemble des obligations et possibilités mentionnées par le CU concernant le règlement du stationnement au sein du PLU (articles L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme). Sauf erreur, les dispositions spécifiques du règlement ne se saisissent pas de ces possibilités offertes par le CU. Les règles relatives au stationnement sont les mêmes dans les secteurs de renouvellement urbain UB et UC notamment.

Le diagnostic révèle que la marche à pied reste le mode de déplacement le plus utilisé (35,8%), suivie du deux-roues (25,8%), de la voiture (20,6%), des transports collectifs (14,1%). La commune a d'ailleurs réalisé une étude mobilité en 2022 et affiche la volonté de privilégier la circulation piétonne sur tous les secteurs de la ville par la mise en place d'un projet de mobilité active, durable et transformer la nature des déplacements pendulaires en direction de Monaco. Cette intention en faveur d'une réduction de la pollution sonore et atmosphérique est à souligner.

Une adaptation des règles relatives au stationnement, dans les secteurs qui le justifient et où la mobilité active est suffisamment développée (ou en phase de l'être), pourrait se justifier. Le secteur des Monégghetti par exemple, aurait peut-être pu faire l'objet de règles adaptées au titre du stationnement pour les constructions à destination de logement, afin de ne pas complexifier la mise en œuvre d'opérations de logement, notamment sociales. **Des ajustements pourraient s'avérer nécessaires.**

- *Concernant la mise en œuvre de la mixité sociale (articles 17 et 18) :*

Il est stipulé en chapeau des articles 17 et 18 des dispositions générales que « *Dans la mesure où sur certains secteurs ces dispositifs se superposent, le plus contraignant des deux s'impose* ». Mais il est également mentionné que « *dans le cas où un ERMS se superpose à un PMS, les principes attendants à l'ERMS prévalent sur les principes du PMS* ». **Cette deuxième phrase ne semble pas nécessaire au regard de ce que mentionne la première phrase et ce qui est également indiqué dans la liste des ERMS/PMS (pièces n°5a du PLU).**

Concernant le PMS, qui s'applique aux zones UA, UB, UC, UG et UM, la part dédiée au logement social a été fixée à 30 % de la surface de plancher totale du programme à destination d'habitat. De plus, le seuil déclencheur de l'outil a été défini à fauteur de 1 200 m² de surface de plancher.

→ **Au regard des objectifs qui incombent à la commune en matière de production de LS, de la demande enregistrée sur la commune, il semble opportun d'augmenter la part dédiée au LS et d'abaisser le seuil déclencheur (celui de la carence étant à 800 m²) afin de favoriser la production de LS et être plus ambitieux que ce qu'impose la carence, au titre de l'article de l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation.**

Enfin, les modalités d'application de l'outil ERMS renvoie à « *une liste qui figure ci-dessous* ». **Cette liste ne figure pas au sein du règlement mais dans la pièce 5a du PLU, ce qu'il convient de rectifier.**

- *Concernant les dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la TVB et à la qualité paysagère (article 20) :*

Il aurait été pertinent de mentionner dans cet article l'existence d'une OAP TVB (pièce n°6 du PLU).

L'article 20 mentionne ce qui est interdit dans les espaces concernés par des éléments de paysage à protéger. Toute construction imperméabilisant le sol est proscrite. En revanche, certains aménagements, avec une imperméabilisation des sols la plus réduite possible sont autorisés comme les accès et les voies nouvelles ainsi que les aires de stationnement où il est précisé qu'elles feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager. **Cette règle semble assez permissive au regard de l'intérêt de protection associée à l'outil mis en place et doit pouvoir être renforcée. Il est attendu une clarification des règles dans ces espaces dont l'objectif principal doit rester leur protection/préservation.**

Concernant les ouvrages de franchissement, ils devront être correctement dimensionnés pour permettre de laisser passer une crue centennale.

Enfin il aurait été intéressant d'intégrer un paragraphe concernant la servitude de vue, qui s'applique, en aval de la moyenne corniche (RD6007), sur de nombreuses zones du PLU.

- *Concernant le lexique :*

Il est proposé une définition des « espaces verts ». **Sauf erreur, le règlement n'intègre pas ce terme qui doit donc être supprimé du lexique pour éviter toute confusion.**

A contrario, une définition doit être ajoutée au sujet des « aménagements légers ».

Les dispositions spécifiques

- *Concernant les articles pour l'ensemble des zones du PLU :*

Il est fait référence au sein de l'article 2 de chaque zone, au PPR. Or, il semble opportun d'adapter cette phrase trop succincte et qui ne fait finalement pas état de l'ensemble des risques naturels devant être pris en compte, notamment du risque inondation. **L'article 2 doit ainsi pouvoir renvoyer à la prise en compte de l'intégralité des règles inscrites à l'article 4 des dispositions générales du règlement.**

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

L'article 3 mentionne notamment la présence d'ERMS et de PMS dans les zones concernées. **Concernant les ERMS il convient de renvoyer à la pièce n°5a du PLU et non la pièce n°5b.**

L'article 4, relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions, doit être ajusté concernant l'implantation des constructions par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons, ravins et talwegs. En effet, la marge de recul inconstructible doit rester forfaitaire, ce qui induit la suppression de la phrase suivante : « *Lorsqu'une étude hydraulique a été réalisée sur les terrains comprenant un cours d'eau, un vallon, un ravin ou un talweg, le recul applicable est celui défini dans cette étude et non celui de 10 mètres défini ci-dessus* ».

De plus, les règles relatives à la hauteur des constructions doivent prendre en compte la potentielle surélévation des constructions en zone inondable pour leur mise hors d'eau.

L'article 6 précise que les plantations d'essences méditerranéennes ou locales doivent être privilégiées. **Il conviendrait de faire référence également au sein du règlement à l'annexe 13 du PLU, relative aux espèces allergènes et aux espèces exotiques envahissantes (à ajouter).**

En chapeau de l'article 7, relatif au stationnement, **il semblerait pertinent de rappeler que dans les zones concernées par un risque d'inondation, dont l'aléa a été étudié ou non, le stationnement en souterrain, pour des constructions à usage d'habitation, est strictement réglementé.** En effet, dans certaines zones, le stationnement souterrain peut être interdit ou être concerné par des prescriptions.

L'article 9, relatif à la desserte par les réseaux, n'intègre pas de règles suffisamment incitatives et contraignantes permettant une gestion intégrée des eaux de ruissellement pluvial pour compenser les surfaces imperméabilisées. **Des compléments sont indispensables à ce sujet.**

- *Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines :*

Zone UB :

L'article UB2 mentionne que la zone UBa1 est concernée par le PAPAG. **Or il y a également la zone Ubb1 impactée par cet outil qui doit donc être ajoutée.**

L'article UB4 propose des densités bien trop importantes concernant les zones UBa1 et Ubb1 présentes dans le secteur du vallon de la Noix, outre le PAPAG qui gèle le secteur pendant maximum 5 ans (excepté pour l'ERMS n°5, classé en zone Ubb1 qui est hors PAPAG). En effet, l'emprise au sol n'y est pas réglementée et la hauteur est cadrée à 18m pour le secteur Ubb1 et 30 m pour le secteur UBa1, ce qui ne permet pas la préservation de l'entité paysagère de qualité, aujourd'hui majoritairement composée de bâtis variés et de respirations végétales (jardins d'agrément, vergers, potagers, treille etc.). L'orientation n°1 du PADD précise d'ailleurs que le devenir des secteurs à enjeux, dont fait partie le secteur du vallon de la Noix, doit respecter la morphologie urbaine et le tissu bâti voisin.

- ➔ **Afin de préserver la qualité du paysage du site inscrit, en l'absence d'étude hydraulique et en l'absence d'éléments de justifications particuliers, il convient de revoir les règles de constructibilité dans le secteur du vallon de la Noix, afin de les maintenir dans le prolongement des règles qui sont actuellement prévues dans le cadre du PAPAG.**

Zone UE :

L'article UE2 mentionne 2 fois l'existence d'un PAPAG. Concernant la zone UEb, dans le secteur du vallon de la Noix, l'article UE2 mentionne également le fait de privilégier la construction d'un parking en souterrain. **L'étude hydraulique n'ayant à ce jour abouti, il semble prématuré d'intégrer cette affirmation.**

Zone UP :

L'article UP2 oublie de mentionner l'existence d'un ERMS (n°11) dans cette zone, ce qu'il conviendra de rectifier. **Il conviendra également de vérifier que l'ensemble des règles relatives à la zone UP permettent justement la mise en œuvre de cet ERMS.**

Zone UT :

Le chapeau du règlement de la zone UT (page 91) **doit pouvoir clairement indiquer que la zone UT est concernée par un plan masse, ce qui n'est pas le cas à ce jour.**

L'article UT4 doit également mentionner l'existence d'un plan masse

- *Concernant les dispositions applicables aux zones agricoles :*

L'article A2 précise, en caractère gras, que les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées, sous conditions. En revanche les annexes ne sont pas

mentionnées en caractère gras ce qui induit la question de savoir si elles sont autorisées ou non en zone A.

L'article A3 ne réglemente pas d'emprise au sol concernant les constructions à usage agricole alors que la zone N la réglemente à 200 m².

Pour éviter toute confusion et incohérence, l'emprise au sol, réglementée au sein de l'article A3, devrait pouvoir renvoyer aux règles de l'article A2 concernant les constructions à usage d'habitation. Ainsi, la phrase suivante doit être supprimée à l'article A3 : « *Pour les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, l'emprise au sol est limitée à 90 m²* ».

Des précisions/corrections devront être apportées sur ces différents points.

- *Concernant les dispositions applicables aux zones naturelles :*

- L'article N2 est trop permissif pour les zones dont il conviendrait de renforcer la protection au titre du paysage ou de la biodiversité. Il s'agit en effet des zones concernées par des espaces naturels protégés au sein de la DTA, ou bien le secteur du Mont des Mules, classé Natura 2000 et par l'extension, en cours, de l'APPB « *Falaises de la Riviera* ». Il y a donc intérêt à créer une sous-zone spécifique à ces zones à enjeux particuliers, dont les règles sont plus strictes qu'en zone N « classique ».

→ **La mise en place d'un sous-zonage dédié à ces espaces est indispensable et sera attendu, avec des dispositions réglementaires adaptées.**

L'article N2 précise, en caractère gras, que les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées, sous conditions. En revanche les annexes ne sont pas mentionnées en caractère gras ce qui induit la question de savoir si elles sont autorisées ou non en zone N.

Le terme d'aménagement léger est mentionné à l'article N2 concernant spécifiquement la zone NL. **Il conviendrait de définir ce terme dans le lexique du règlement.**

La phrase relative aux extensions de constructions à usage d'habitation eu aux annexes figurant à l'article N3 qui limite l'emprise au sol à 90m² doit être supprimée au regard de ce qui est indiqué à l'article N2.

Pour éviter toute confusion et incohérence, l'emprise au sol, réglementée au sein de l'article N3, devrait pouvoir renvoyer aux règles de l'article N2 concernant les constructions à usage d'habitation. **Ainsi, la phrase suivante doit être supprimée à l'article N3 : « *Pour les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes, l'emprise au sol est limitée à 90 m²* ».**

6/ La liste des Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et périmètre de mixité sociale (PMS) (pièce 5a) :

Le titre du cartouche de cette pièce n°5a du PLU indique « *liste des emplacements réservés pour mixité sociale* ». **Le titre doit pouvoir également faire mention du périmètre de mixité sociale.**

Les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) :

Le projet de PLU révisé a inscrit au plan de zonage 11 ERMS au titre de l'article L.151-41-4° du code de l'urbanisme, précisés au sein de la pièce n°5 du PLU. Cet outil permettrait, selon les éléments intégrés au document, la production de 492 logements sociaux.

Plusieurs adaptations sont attendues concernant les ERMS dont certains appellent un certain nombre d'observations détaillées ci-dessous :

Les estimations de production de logements sociaux associées aux ERMS n°1, 4, 5 et 6 ne correspondent pas tout à fait aux estimations présentes dans le rapport de présentation. **Il est attendu une cohérence concernant les chiffres, entre le rapport de présentation et la liste des ERMS**

Des adaptations sont également attendues concernant la colonne « objet ». **En effet, il serait pertinent de préciser dans le titre qu'il s'agit d'un « nombre minimum de LS estimé ».**

Concernant l'ERMS n°1 (40 % - 51 LS estimés), au regard des règles de la zone Uca, par ailleurs bonifiées grâce au périmètre de majoration de 50 % de l'emprise au sol et de la hauteur, l'estimation du potentiel de production de LS semble être à reconsidérer. Cet ERMS est d'autant plus stratégique pour la commune qu'il devrait permettre de faciliter la mise en œuvre du projet de l'ERMS n°3 du Ténao supérieur qui sera une opération à tiroir, impliquant notamment un relogement des populations qui y résident actuellement.

L'ERMS n°2 (50 %, 56 LS estimés) concerne initialement un foncier relevant exclusivement d'un bailleur social. Il s'avère que certains logements auraient fait l'objet de cessions. **Compte tenu de ces éléments, il est essentiel que des réflexions soient menées concernant le potentiel de mutation de l'ERMS n°2 afin de participer à sa faisabilité concrète.**

L'ERMS n°3 (70 %, 158 nouveaux LS estimés en complément des 124 LS déjà existants) concerne le secteur du Ténao Supérieur, et propose la capacité en création de logements sociaux la plus importante au sein du PLU révisé. Cet ERMS a été intégré afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de démolition-reconstruction complexe, qui devra par ailleurs être porté par la commune et pour lequel les services de l'État devront être étroitement associés.

De plus, cet ERMS est impacté par la canalisation de gaz ANTENNE DE MONACO DN 200 et également par l'installation annexe BEAUSOLEIL LE TENAO SECT DP.

→ **Des informations sont attendues par les services de l'État concernant l'ERMS n°3 afin de confirmer la faisabilité d'un tel projet avec l'ensemble des parties prenantes : état d'avancement des discussions avec Côte d'Azur Habitat (CAH), phasage du projet, programmation, etc. Le projet envisagé devra également faire l'objet d'échanges avec GRTgaz le plus en amont possible afin de confirmer sa mise en œuvre.**

L'ERMS n°5 (40 % de LS, 24 LS estimés) concerne le secteur du vallon de la Noix et est classé en zone UBb1 dont les règles d'emprise et de hauteur paraissent trop importantes au regard de la sensibilité paysagère du secteur qu'il convient de préserver.

→ **Il est attendu un travail étroit avec l'ABF concernant l'ERMS n°5 et une confirmation de l'estimation du nombre minimum de LS pouvant être produit sur ce site, eu égard aux enjeux paysages sur ce secteur.**

Concernant l'ERMS n°7 (50 % - 50 LS estimés), compte tenu du projet envisagé, un point de vigilance est à émettre concernant le type de financement prévu et les règles du PLU révisé notamment la clé de répartition par type de financement.

L'ERMS n°8 (40 % - 36 LS estimés) semble concerner des fonciers dont le potentiel de mutation des maisons existantes peut notamment poser question et par conséquent le nombre de LS estimé. **La faisabilité d'une opération sur l'ERMS n°8 est donc à vérifier.**

L'ERMS n°9 (50 %, 15 LS estimés) concerne une emprise réduite du PAPAG, inscrit dans le secteur du Vallon de la Noix, qui gèle donc l'ensemble des terrains concernés au moins pendant 5 ans une fois le PLU révisé exécutoire. De plus, l'aléa inondation n'est pas encore connu puisque l'étude hydraulique est toujours en cours. **L'ERMS n°9 n'est donc pas mobilisable en l'état et la mise en œuvre d'un projet de logements intégrant du social reste très hypothétique à ce stade.**

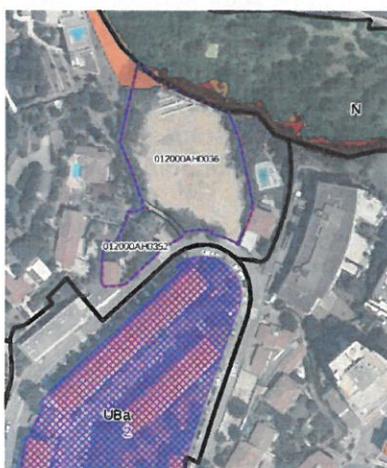
L'ERMS n°10 (40 %, 32 LS estimés) **mérite une vérification de l'estimation de son potentiel de production de logements** au regard de la servitude de vue et des droits à bâtir définis par le règlement écrit.

L'ERMS n°11 (40 %, 15 LS estimés) a été ajouté suite à des discussions avec l'ABF. Mais il ne figure pas au plan de zonage alors qu'il est bien mentionné dans la liste des ERMS, comme précisé ci-avant. Or l'ERMS n°11 soulève certains questionnements concernant sa faisabilité concrète, en lien avec le projet envisagé, les contraintes actuelles du site, etc.

Au-delà des observations susmentionnées, il paraît opportun, au regard des obligations incombant à la commune en termes de mixité sociale, que des propositions soient apportées afin d'améliorer le potentiel de production des ERMS proposés dans le PLU arrêté.

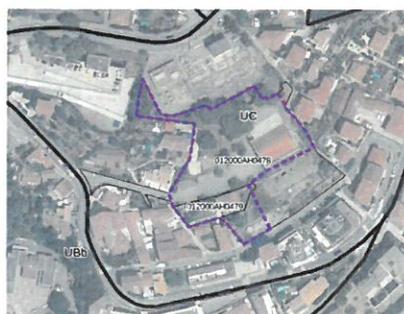
A ce stade, il est identifié plusieurs pistes qui méritent d'être travaillées par la commune :

En premier lieu, et au regard des informations en notre possession, il semble opportun d'envisager de créer un nouvel ERMS dont l'emprise correspondrait aux parcelles n°AH0036 et AH0352. Il existe en effet un projet de logements qui est de nature à inclure une part de mixité sociale. Cette création d'ERMS impliquera un changement de zonage de zone UD à zone UBa afin que ces projets puissent se concrétiser, tout en restant cohérent avec les enjeux de protection portés par l'ABF sur la commune.



De plus, les règles d'urbanismes de certains ERMS mériteraient d'être revues à la hausse, en lien avec l'ABF, afin d'améliorer leur potentiel de production. Ces évolutions permettraient une programmation plus ambitieuse en matière de LS et participerait donc à la dynamique de rattrapage dans laquelle la commune semble vouloir s'inscrire dans son projet de PLU révisé.

Enfin, il semble opportun de réintégrer l'ERMS n°7 du PLU en vigueur, chemin de l'Usine Électrique (parcelles n°AH0478 et AH0479), l'opération n'ayant vraisemblablement pas démarré. Un agrément a été délivré en 2021 pour 87 logements dont 40 LS, ce potentiel ne sera donc pas comptabilisé en tant que tel au bénéfice de la production de LS pour l'horizon du PLU (2035), mais l'intégration d'un ERMS au sein du PLU révisé en garantira la réalisation et la mise en œuvre de cette opération de logements intégrant du logement à caractère social.



Le périmètre de mixité sociale (PMS) :

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a souhaité inscrire, en complément des ERMS institués, un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) de l'ordre de 30 % sur les zones UA, UB, UC, UG et UM. Ce nouvel outil, institué par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, s'appliquerait dans ces zones pour toute opération de logements de 1 200 m² de surface de plancher. Il permettrait ainsi une production potentielle de 45 (page 403) ou 46 (page 300) logements sociaux (ce chiffre reste à stabiliser dans l'ensemble des pièces du PLU), après déduction d'un coefficient de rétention foncière d'1/3.

Comme mentionné précédemment, deux adaptations de cet outil semblent nécessaires afin de justifier de l'intérêt et la pertinence de l'outil :

- **augmenter la part dédiée au social afin d'être plus ambitieux que la carence**, qui impose, au titre de l'article de l'article L.302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), 30 % de LS pour tout projet de logements collectifs.

- **abaisser le seuil déclencheur à minima à hauteur du seuil de la carence**, soit 800 m² de surface de plancher.

→ **En conclusion sur ce sujet crucial et complexe de la mixité sociale, la commune doit poursuivre son effort de production inscrite dans son projet de PLU révisé, qui vise 2035, afin de se rapprocher des objectifs qui lui sont assignés en application de la loi SRU, de son objectif triennal 2023-2025 et de son objectif de production au titre du PLH de la CARF.** Les outils ainsi proposés à ce stade doivent encore faire l'objet de propositions telles qu'identifiées en pistes de réflexion ci-avant (augmentation de la densité des zones concernées par les ERMS/PMS, ajouts de nouveaux ERMS, etc.) et en apportant aux services de l'État des informations complémentaires concernant certains ERMS.

7/ La liste des emplacements réservés (ER) (pièces 5b) :

Tout d'abord, les ER n°8 et 9, dédiés à l'élargissement de voirie, sont impactés par la canalisation de gaz ANTENNE DE MONACO DN 200. **En conséquence, les ER n°8 et 9 devront être validés techniquement avec GRTgaz au regard des spécifications des ouvrages concernés et de la présence des SUP I1 et I3.**

De plus, l'ER n°25 est censé être superposé à l'ERMS n°11. **Ainsi, tout comme l'ER n°21, la destination de l'ER n°25 doit pouvoir évoquer l'opération de logements envisagée en étages en lien avec l'ERMS n°11.**

Enfin, l'ER n°27, dédié à la réalisation d'un parking souterrain dans le secteur du vallon de la Noix, **est trop précoce**. En effet, **sa faisabilité est subordonnée à la connaissance du risque inondation** (étude hydraulique à ce jour non finalisée).

8/ Les annexes :

D'une manière générale, il conviendra de vérifier que les annexes répondent bien aux éléments, mentionnés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, qui doivent obligatoirement figurer en annexes au PLU. En effet, la liste des annexes a été dernièrement étoffée suite à la promulgation du décret n° 2023-195 en date du 22 mars 2023.

L'annexe n°7, relative aux servitudes d'utilité publique (SUP) :

- **Concernant la liste des SUP :**

La liste des servitudes est complète. Cependant, depuis la transmission du PAC initial le 19 mars 2021, les fiches des SUP codifiées A5, I1, I3, I4, PT2 et PT1 ont été actualisées. **Ces fiches actualisées, jointes à la présente note, devront être annexées au PLU qui sera approuvé, en substitution des fiches SUP jointes au projet de PLU arrêté le 14 décembre 2023.**

De plus, le PPRMVT (SUP PM1) est classé dans le dossier « 7 – SUP ». Par souci de compréhension concernant la prise en compte des risques naturels présents sur le territoire communal, et étant donné que la légende du plan SUP renvoie la SUP PM1 à l'annexe n°12, le dossier de PPRMT doit être intégré au sein de l'annexe n°12, relative aux risques.

- **Concernant le plan des SUP :**

En premier lieu, de manière globale, l'échelle du plan des SUP interroge, car il fait largement apparaître des servitudes hors territoire communal. **Il semble ainsi préférable de représenter uniquement les servitudes qui impactent le territoire communal.**

La **SUP AC2, relative au site inscrit**, est représentée par un linéaire peu compréhensible. Afin de gagner en lisibilité, il serait souhaitable que le linéaire épouse simplement la forme des frontières communales puisque cette servitude couvre l'intégralité du territoire communal.

Le plan des SUP fait apparaître la **SUP PT3, relative aux communications téléphoniques et télégraphiques** par un trait rouge, servitude qui n'est habituellement pas représentée sur les plans puisqu'elle couvre tous les réseaux, d'où la mention en légende. **La représentation de la SUP T3 pose donc question sur le plan des SUP et doit être clarifiée.**

Concernant la **SUP I3, relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz**, le plan des SUP propose deux symboles différents pour la même servitude (un aplat bleu hachuré et un cadre jaune). **Il conviendra donc, au sein du PLU approuvé, de ne représenter cette servitude qu'avec un seul symbole.** Au sein de la légende, il sera également nécessaire de supprimer les termes « *et de distribution* », la SUP I3 ne concernant que les canalisations de transport. La **SUP I1, relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses** doit pouvoir être représentée sur le plan par un aplat de couleur transparent. Ceci permettra de se rendre compte des secteurs d'autant plus impactés par cette servitude notamment le secteur du Ténas Supérieur, concerné par l'ERMS n°3, qui envisage un projet important de démolition-reconstruction.

Concernant la **SUP I4, relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité**, le tracé de la SUP apparaît incomplet sur la partie sud-est et nord-ouest de la commune. **Le tracé de la SUP I4 devra donc être complété sur le plan.** Les ouvrages de RTE sont disponibles sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies avec les données à télécharger (<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>) ou sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Concernant les **SUP PT1, relatives aux transmissions radioélectriques**, il semble y avoir un décalage entre le tracé de la SUP Centre de la Turbie / Tête de chien, n° ANFR 006 014 0158, et le tracé présent au sein du plan SUP annexé au PLU arrêté. Ce décalage devra donc être corrigé au sein du dossier approuvé. Par ailleurs, le tracé de la SUP PT1 Mont Agel, n° ANFR 006 057 0001, n'est pas représenté en tant que tel. En effet, le périmètre de cette servitude se confond avec celui de la SUP PT2 représenté par un trait violet (même nom, et même n° ANFR). Il s'agit d'une servitude de longue date dont le décret de 1961 institue à la fois une SUP PT1 et une SUP PT2 sur le même périmètre. La solution pourrait donc être de mentionner en légende du plan

SUP, concernant ce trait violet, « PT1 et PT2, servitudes relatives aux transmissions radioélectriques ».

De plus, la SUP PT2 est représentée par deux symboles (un trait violet et un aplat hachuré violet). Le trait violet est juste et correspond à la zone secondaire de dégagement de la servitude PT2 n°ANFR 0060570001 (décret du 19/04/1961). En revanche, **l'aplat hachuré violet ne correspond à aucune servitude PT2 présente sur la commune de Beausoleil et doit donc être retirée du plan des SUP.**

Enfin, une des servitudes PT2 du faisceau hertzien situé du Centre de la Turbie / Tête de Chien au centre de Menton / Baousset n'est pas représentée sur le plan des SUP. Les plans joints au décret du 08/10/2008, tous deux annexés à l'avis technique détaillé, ne sont effectivement pas très lisibles. Dans l'éventualité où ce faisceau ne pourrait être représenté sur le plan des SUP, il faudra à minima le mentionner en légende et renvoyer au décret de 2008.

L'annexe n°8, relative à l'isolement acoustique :

Le plan annexé relatif à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers doit être mis à jour avec l'article du code de l'urbanisme (article L.111-6 et non l'article L.111-1-4 comme mentionné dans le cartouche du plan) et en y intégrant le projet de zonage du PLU révisé avec ses prescriptions.

L'annexe n°9, relative aux annexes sanitaires :

Globalement, la problématique des eaux pluviales ne fait pas partie intégrante des annexes sanitaires, excepté l'identification des canalisations d'eaux pluviales existantes sur le plan « réseau existant » de l'annexe 9b (assainissement), plan qui figure déjà au PLU en vigueur, approuvé en 2008.

Une fois finalisé et validé, le schéma communautaire d'assainissement (eaux usées/eaux pluviales), en cours d'élaboration par la CARF, devra être annexé au PLU.

L'annexe n°10, relative aux obligations légales de débroussaillage (OLD) :

Cette annexe cite l'article L.134-5 du code forestier (CF) qui a été abrogé. Il convient ainsi de s'appuyer sur l'article L.131-16-1 du CF, bien qu'il reste en attente d'un décret d'application.

Le texte indique que "A Beausoleil, la proximité des bois et forêts conduit à considérer que tous les terrains de l'ensemble des zones urbaines « U » situés au-dessus de la Moyenne Corniche délimitées par le Plan Local d'Urbanisme doivent être maintenus en état débroussaillé à caractère permanent ». Cette formulation semble ambiguë car des terrains en zone U situés en deçà de la moyenne corniche sont également concernés.

Par ailleurs, l'obligation de débroussaillage s'applique aux bois et forêt mais également aux "landes, maquis et garrigues" en application de l'article L.111-2 du code forestier.

Enfin, l'annexe doit s'appuyer sur l'arrêté préfectoral n°2014-452 du 10 juin 2014, plus précis que les articles du CF.

L'annexe n°11, relative aux bois et forêts :

Cette annexe des bois et forêts qui relèvent du régime forestier pourra être mise à jour car l'arrêté a été pris le 04 janvier 2024 et joint à la présente note.

L'annexe n°12, relative aux risques :

Cette annexe pourrait être renommée simplement « 12 – risques » afin d'y intégrer l'ensemble des éléments relatifs à la prise en compte des risques naturels, qu'il y ait l'existence d'une SUP, comme le PPRMT, ou non.

- Concernant le risque mouvements de terrain :

La carte du CETE n'a pas lieu d'être au sein de cette annexe puisqu'un PPRMT a été élaboré et remplace donc cette cartographie. A propos du PPRMT, toutes les pièces du dossier n'ont pas

été annexées. Il conviendra donc d'**annexer l'ensemble du dossier de PPRMT au PLU révisé au sein de l'annexe n°12 relative aux risques.**

L'annexe n°12 intègre également une carte illustrant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Cette carte aurait pu néanmoins être accompagnée d'éléments venant notamment préciser que les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort nécessitent la réalisation d'études géotechniques (voir note technique annexée au courrier du Préfet du 31 mars 2021).

- *Concernant le risque inondation :*

L'étude hydraulique du vallon de la Noix a été intégrée aux annexes alors qu'elle n'a pas été finalisée et validée par les services de l'État. **L'étude hydraulique du vallon de la Noix doit donc être supprimée des annexes du PLU. Elle pourra être intégrée une fois l'étude aboutie et validée.**

Concernant l'étude hydraulique du vallon Grima/Monégghetti, il est opportun de ne faire qu'un seul dossier et ne mettre que les cartes d'aléas finalisées (et non les versions intermédiaires qui avaient fait l'objet d'observations).

L'annexe n°13, relative aux essences allergènes ANSES :

La liste des espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) de la région PACA destinée à la gestion des milieux (hors milieux urbains) et pouvant occasionner des problèmes sanitaires (exemple de l'ambrosie et son pollen hautement allergisant et son fort potentiel d'invasion de différents milieux) aurait mérité de figurer également dans cette annexe n°13. En effet, une attention particulière de la commune devra être donnée à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes, notamment en ce qui concerne la flore avec la présence de l'Agave d'Amérique, du Figuier de Barbarie, du Buddléia de David, de l'Ailante et des Griffes de sorcière, espèces qui constituent une menace pour la flore patrimoniale protégée. Cette liste des espèces exotiques envahissantes figure en annexe du présent avis.

L'annexe n°15, relative schéma d'accueil des gens du voyage :

Le schéma d'accueil des gens du voyage est un document supra communal qui s'impose en effet au PLU, comme d'autres documents. Les informations portant sur ce schéma, approuvée par arrêté préfectoral le 09 février 2024, doivent être intégrées au rapport de présentation mais **le schéma n'a pas lieu de figurer en annexe au PLU et doit donc être supprimé.**

V/ Autres points – rappels législatifs

Je tiens à vous rappeler les éléments ci-dessous :

Tous les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis suite à l'arrêt du PLU révisé doivent être annexés au dossier d'enquête publique, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) relatifs aux différents points qui doivent être soumis à sa décision et l'avis de l'Autorité environnementale en ce qui concerne l'évaluation environnementale.

Concernant la CDPENAF, à ce jour, la commune n'a pas saisi cette commission qui doit se prononcer sur plusieurs points du projet de PLU révisé. Cette saisine et l'avis de la commission devront intervenir avant la mise en l'enquête publique du PLU révisé.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, et suite à l'ordonnance du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, **le caractère exécutoire des procédures de PLU et de SCoT est conditionné à leur publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU), en complément de la transmission au Préfet** (article L.153-23 du code de l'urbanisme). La publication sur le GPU, point d'entrée unique de tous les documents d'urbanisme, devient une formalité de publicité de droit commun qui s'applique à la révision du PLU de Beausoleil. **Une version**

dématérialisée du PLU, réalisée conformément au standard du Centre National de l'Information Géographique (CNIG), devra donc être déposée sur le GPU par l'autorité compétente une fois le document approuvé en conseil municipal.

Toutes les autres formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme (affichage pendant un mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département) demeurent applicables mais sont sans incidence sur le caractère exécutoire du document.

Au sein des données SIG mises à disposition de l'État dans le cadre du dossier arrêté, il semble que deux éléments ne soient pas disponibles dans les « prescriptions surfaciques ». Il s'agit du périmètre de majoration du volume constructible, qui concerne une partie des zones UC et UCa du secteur du Ténao, et de la zone d'implantation obligatoire des constructions identifiée en zone UG.

Il conviendra d'être vigilant et de bien faire apparaître ces deux types de prescriptions surfaciques au sein des données SIG du PLU dématérialisé qui sera publié après approbation sur le GPU.

ANNEXES

Certains points sont intéressants afin de construire un **urbanisme favorable à la santé**, enjeu relevé par l'Agence Régionale de la Santé. Ils méritent d'être soulignés et sont joints au présent avis afin de compléter le dossier de PLU, notamment la partie dédiée à la qualité et cadre de vie dans le diagnostic :

- Éléments de santé et environnement ;
- Liste des espèces exotiques envahissantes qu'il convient d'ajouter aux essences allergènes de l'ANSES figurant à l'annexe n°13 du PLU.

De plus, afin de compléter et mettre à jour l'**annexe n°7 relative aux SUP**, il est joint au présent avis les éléments suivants :

- Décrets relatifs aux SUP PT1 et PT2 ;
- Fiches SUP A5, I1, I3, I4, PT1 et PT2 actualisées.

Enfin, comme mentionné dans la présente note technique, l'annexe 11 relative aux bois et forêts doit être mise à jour avec l'arrêté préfectoral portant application du régime forestier sur la commune de Beausoleil, pris en date du 04 janvier 2024. L'arrêté est donc également joint à l'avis technique.
