

## Note technique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme - Phase arrêt

### Conseil Municipal du 14 Décembre 2023

La Commune de Beausoleil s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en remplacement de son Plan d'Occupation des Sols par délibération du 30 janvier 2008. Ce document de gestion du territoire condense les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace décidées par la Commune dans le respect des objectifs du développement durable et des objectifs légaux d'une politique d'urbanisme. Il fixe la réglementation de l'utilisation qui est faite du sol dont notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La révision de ce document, initiée par délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2020, s'est faite au regard des objectifs suivants :

- L'actualisation du PLU pour répondre aux différentes législations intervenues depuis 2008 dont notamment la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 ;
- La mise en compatibilité de ce document au regard du Programme Local de l'Habitat voté pour la période 2020-2025 par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française ;
- Le renforcement du développement économique du territoire en dynamisant le tissu économique local et en confortant les commerces de proximité notamment ceux situés en centre-ville ;
- L'adaptation du cadre de vie des Beausoleillois par le biais de la politique locale de l'habitat en améliorant l'offre en équipements et en services publics et en adaptant la maîtrise de la croissance démographique pour qu'elle soit harmonieuse avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics ;
- Renforcer le développement durable du territoire par une logique de gestion économe de l'espace liée à une réflexion sur la végétalisation du tissu urbain et sur la réglementation du stationnement.

Les orientations définies dans le PADD débattu en Conseil municipal le 16 février 2023 sont au nombre de cinq :

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale

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

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

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

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

Dès lors, les pièces obligatoires du Plan Local d'Urbanisme traduisent ces objectifs par des orientations générales reposant sur le diagnostic du territoire. Ces orientations sont précisées par la suite par des règles pour chaque zone du territoire.

La présente note technique vise donc à apporter aux élus les traductions données à ces objectifs ainsi qu'à effectuer un comparatif du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport à le PLU en vigueur.

## **I/La traduction des objectifs : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Sur la base de l'état des lieux du territoire, le Conseil Municipal a pu débattre des orientations générales du futur Plan Local d'Urbanisme à l'occasion de la séance du 16 février 2023.

Le premier objectif de la révision du Plan Local d'Urbanisme vise à intégrer les évolutions législatives et réglementaires depuis 2008. Depuis l'élaboration du PLU, plusieurs modifications sont intervenues pour intégrer des évolutions législatives telles que la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) ou l'intégration par la loi ALUR en 2014 de la possibilité de démolir et reconstruire à l'identique une construction existante dans les zones urbaines à dimension patrimoniale, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Cet objectif concerne ainsi principalement la cinquième orientation liée aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Elle répond, en outre, à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dites loi « Climat et Résilience » qui oblige la Commune à dresser le bilan de sa consommation d'espace pour la période 2011-2021 puis à prévoir une consommation divisée par deux pour la période 2021-2031.

Le diagnostic territorial a ainsi estimé la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 8,9 hectares pour la période 2011-2021. Le document a également dégagé les espaces non bâtis qui peuvent potentiellement être consommés (Annexe n°1 – Cartes de la Consommation d'espace 2011-2021 et des espaces non bâtis potentiellement constructibles).

De cette base, le potentiel de construction dans les dents creuses<sup>1</sup> s'élève à 5,5 hectares. Sur ce potentiel, seulement 3 hectares ont été identifiés dans le respect de la loi Climat et Résilience comme consommables à échéance 2031.

Cette diminution a des incidences sur les orientations n°1 et n°2 du PADD consacrées respectivement à la confirmation de l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil et à l'organisation et la valorisation du tissu urbain de manière à permettre la préservation des équilibres du territoire. Ces deux orientations rejoignent l'objectif de la révision relatif au renfort du développement durable du territoire par une gestion économe de l'espace.

La première orientation vise à préserver les espaces naturels qui sont majoritairement situés en amont de la Moyenne-Corniche et à assurer une meilleure cohérence avec les espaces d'habitat individuel à proximité. Une majorité des espaces naturels existants sous l'actuel Plan Local d'Urbanisme fait l'objet de protections figeant ce caractère naturel<sup>2</sup>.

Concrètement, le projet de Plan Local d'Urbanisme ne propose aucune ouverture à l'urbanisation supplémentaire et renforce la préservation des espaces naturels en limitant la densité des constructions et l'étalement urbain sur les espaces urbains d'habitat individuel situés à proximité de ces espaces naturels.

Le diagnostic de l'état existant a été l'occasion d'identifier des espèces floristiques et faunistiques dont plusieurs sont protégés au titre du droit de l'Union Européenne et de dresser une orientation d'aménagement et de programmation relative aux trames verte, bleue et noire<sup>3</sup> qui va contraindre toute demande de construction à être compatible avec le contenu de cette orientation.

---

<sup>1</sup> Une dent creuse s'entend comme un espace non bâti, de taille limitée et situé entre plusieurs terrains bâtis.

<sup>2</sup> A ce titre, il peut être cité la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

<sup>3</sup> La trame verte désigne les milieux naturels, la trame bleue désigne les vallons et autres éléments naturels pouvant accueillir de l'eau y compris via des phénomènes de pluie, la trame noire désigne le niveau d'éclairage artificiel sur le territoire.

En lien avec l'orientation n°2, le potentiel de développement urbain se concentre en aval de la Moyenne-Corniche avec toutefois des quartiers patrimoniaux préservés (Gaité, Tenao Inférieur, Carnier, ...) et des outils juridiques supplémentaires pour développer la végétalisation en ville<sup>4</sup>.

Le PLU identifie à travers cette orientation n°2 des secteurs à enjeux qui supporteront la construction à venir d'ici 2035 ainsi que des secteurs de renouvellement urbain qui participeront également à requalifier le tissu urbain de Beausoleil. Les secteurs à enjeux correspondent au Tenao supérieur, au Moneghetti, au Vallon de la Noix et à la Crémaillère.

En lien avec l'objectif d'intégrer le Programme Local de l'Habitat en vigueur, ce développement contient une programmation en logements sociaux d'ici 2035 avec un objectif annuel de 60 logements sociaux par an. Au titre de la loi SRU, l'obligation légale de disposer de 25% de logements conventionnés parmi les résidences principales sur le territoire communal a également été intégrée à la réflexion.

Cette politique de développement urbain est en accord avec la croissance démographique envisagée d'ici 2035. Ce second point est encadré par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui définit à l'échelle de la région un objectif démographique de 0,3% de croissance en moyenne par an jusqu'en 2050. Compte tenu du développement urbain de Beausoleil, notamment à travers la dynamique de la Principauté de Monaco<sup>5</sup>, l'objectif en la matière est fixé à 0,5 % par an à l'échelle communale.

Ce développement démographique dans le respect des objectifs de la révision s'accompagne d'une offre supplémentaire en équipements publics, par un soutien au secteur économique ainsi que d'une stratégie actualisée sur le stationnement en ville.

A ce titre, l'orientation numéro 3 localisant prioritairement les activités économiques et les équipements de proximité au sein du tissu urbain existant est menée avec la volonté de développer plusieurs parkings pour assurer le report modal des habitants vers les mobilités douces et les transports en commun gérés par l'intercommunalité.

L'aménagement des voies existantes, cheminements compris, doit désormais intégrer une part plus importante pour la circulation des piétons et des mobilités douces pour créer des liaisons entre les différents quartiers de la commune. Cette réflexion n'est que le prolongement des travaux de ces dernières années sur la requalification de certaines voies et sur l'installation d'escaliers mécaniques en remplacement d'escaliers choisis pour leur position stratégique en ville.

La réglementation visant à pérenniser les commerces de proximité en centre-ville est conservée et sera intégrée dans un second temps au quartier des Moneghetti en cohérence avec le projet de liaison souterraine reliant le quartier à la gare de Monaco.

L'activité économique est également renforcée par la volonté de développer des activités agricoles et un équipement hôtelier.

Au titre des équipements publics pour la population, le règlement fixe, de plus, plusieurs emplacements réservés afin de traduire la volonté communale de renforcer les éléments structurants pour le bien être des administrés. Un comparatif avec le Plan Local d'Urbanisme permet d'explicitier les apports du nouveau document projeté.

---

<sup>4</sup> Confère la deuxième partie de cette note consacrée à un comparatif entre le PLU actuel et celui projeté

<sup>5</sup> Les dispositions de l'article L.131-10 obligent à intégrer l'occupation des sols dans les territoires des Etats limitrophes à la réflexion menée par la Commune sur son futur Plan Local d'Urbanisme.

## II/ Les apports du projet de Plan Local d'Urbanisme proposé

A l'échelle globale du territoire, le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008 identifie des zones naturelles, des zones à urbaniser et des zones urbaines. Le premier apport du projet proposé à l'arrêt est le basculement des zones à urbaniser en zones naturelles. Le projet de PLU ne comporte plus de zone à urbaniser.

Cette logique répond à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, et corrélativement au choix fait d'orienter le développement urbain sur des zones déjà urbanisées ainsi que par la création du parc naturel de Grima<sup>6</sup> à proximité de l'entrée ouest du territoire qui est ici identifiée par un secteur naturel permettant l'entretien des équipements légers déjà présents sur le site.

La superficie des zones urbaines est aussi diminuée de 10,4 hectares par le basculement de parcelles non bâties en zones naturelles. La dernière nouveauté apportée à cette échelle est la création de zones agricoles afin d'encourager la reprise d'activités. Ces zones ont été identifiées en collaboration avec la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes.

L'annexe n°2 de la présente note récapitule cette différence de superficie pour chaque zone possible dans un Plan Local d'Urbanisme.

S'agissant des zones urbaines en aval de la Moyenne Corniche, le règlement du Plan Local d'Urbanisme est actualisé par rapport à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations<sup>7</sup> et sous-destinations de constructions. Le Code de l'urbanisme a développé de nouvelles destinations qui ne s'appliquaient pas à l'ancien PLU puisque celui-ci n'avait pas fait l'objet d'une révision globale.

Ce changement apporte une approche plus précise de certains usages notamment les hôtels qui sont désormais une destination à part entière, de même que le lieu de culte ou encore la « cuisine dédiée à la vente en ligne » qui recouvre la pratique récente des « dark kitchens », laquelle est interdite dans le projet de PLU.

Les règles en matière de stationnement ou de rénovation énergétique sont actualisées pour respecter la législation nationale fixée respectivement par le Code de la Construction et de l'Habitation et le Code de l'Urbanisme. Les exigences en termes de véhicules hybrides, de vélos ou encore les dérogations pour la végétalisation des toitures sont intégrées aux dispositions générales du règlement.

La végétalisation en ville était déjà traitée dans le Plan Local d'Urbanisme actuel par une protection paysagère dites « jardins à protéger » qui identifiait des parcelles où des jardins ou espaces libres devaient être préservés. Cet outil consistait à garder le jardin existant ou à ne pas clôturer une terrasse par nature déjà artificialisée.

L'outil juridique demeure tandis qu'une autre protection paysagère est instituée pour préserver des terrains non bâtis végétalisés, notamment en zone d'habitat pavillonnaire. Dans ces zones, le stationnement créé devra se faire sans imperméabilisation du sol.

Le projet de règlement prévoit une protection architecturale qui va identifier un bâti entier ou un élément particulier de ce bâti pour empêcher sa disparition. A titre d'exemple, les maisons situées Avenue de Villaine seront donc mises en valeur afin de préserver l'architecture existante.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur impose un traitement des espaces libres lors de la réalisation d'un projet. La réglementation sur ce point se renforce avec l'intégration des notions d'espaces verts<sup>8</sup> et

---

<sup>6</sup> Le terme « parc naturel » utilisé ne renvoie pas à la définition juridique d'un parc naturel tel que le parc naturel du Mercantour

<sup>7</sup> Le terme « destination » peut être compris comme un usage tel que l'habitation, le bureau ou encore l'exploitation agricole

<sup>8</sup> L'espace vert correspond à un espace libre végétalisé sur support perméable ou sur dalle à condition qu'elle soit recouverte par une épaisseur de terre végétale déterminée pour chaque zone

d'espaces de pleine terre<sup>9</sup> pour toutes les zones urbaines. Désormais un projet urbain contiendra a minima des pourcentages d'espaces verts et/ou d'espaces de pleine terre définis à l'échelle de la parcelle.

Sur ces projets de construction, outre le volet environnemental, le volet relatif au développement de logements sociaux est amélioré pour permettre le respect des objectifs légaux en matière de production de logements sociaux.

Le Plan Local d'Urbanisme actuel identifie 10 emplacements réservés de mixité sociale, outil juridique imposant la réalisation de logements sur un terrain délimité dont une part en logements sociaux. Le futur Plan Local d'Urbanisme reprend et élargit les emplacements réservés de mixité sociale existants en alignant le type de logements sociaux à la répartition convenue à l'échelle intercommunale. Un total de 11 emplacements réservés de mixité sociale est fixé.

Sur une majorité des zones urbaines, un outil complémentaire intitulé « périmètre de mixité sociale » est utilisé pour contraindre tout projet de logements envisagés par un constructeur à intégrer 30% de logements sociaux. Ce dispositif participe à la réalisation d'ici 2035 de 60 logements sociaux par an.

Enfin, un dernier outil voté en 2011 par le Conseil Municipal de Beausoleil prévoyait des secteurs de majoration du volume constructible dans le cas où une opération envisage la réalisation de logements sociaux. Un gain exprimé en pourcentage<sup>10</sup> permet de réduire les exigences en matière de retrait, de hauteur et d'emprise au sol des constructions.

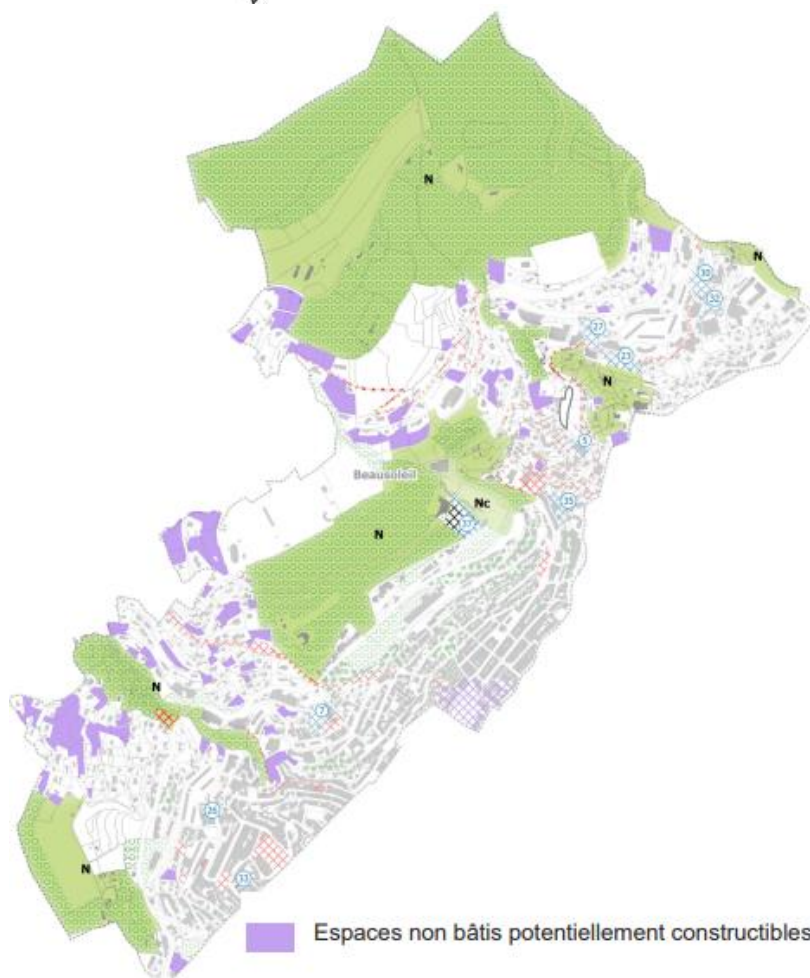
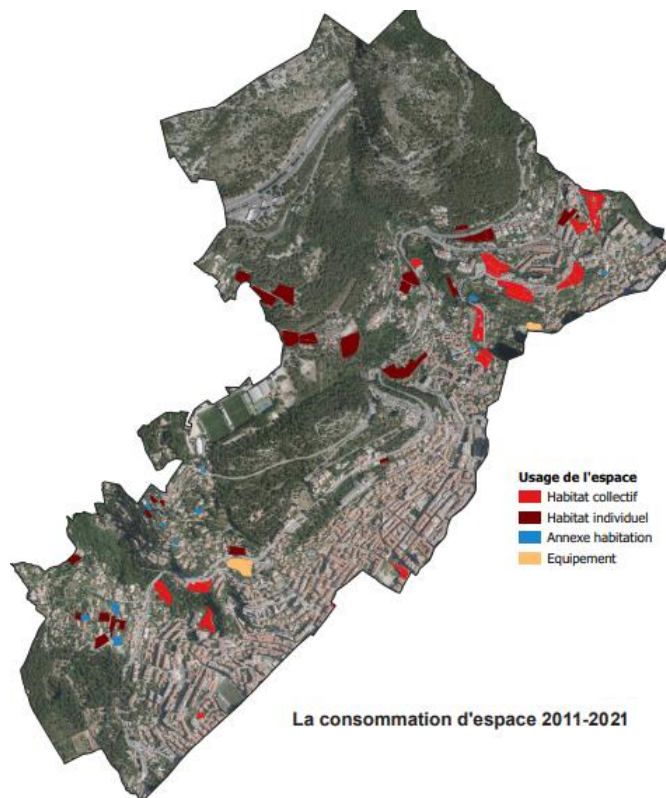
Ce dispositif prévu en 2009 est intégré au règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme pour des secteurs moins importants qu'en 2011 (Annexe n°3 – Emplacements Réservés de Mixité Sociale) et pour encourager la production supplémentaire de logements sociaux. La délibération de 2011 sera donc caduque lors de l'entrée en vigueur du futur Plan Local d'Urbanisme si ce dispositif est gardé à l'issue de la procédure.

---

<sup>9</sup> L'espace de pleine terre est un espace permettant le raccordement du sous-sol à la nappe phréatique, il reçoit donc directement les eaux précipitées et ne peut être imperméabilisée. Il ne contient donc aucun ouvrage souterrain, en dehors des ouvrages d'infrastructures tels que les réseaux et canalisations.

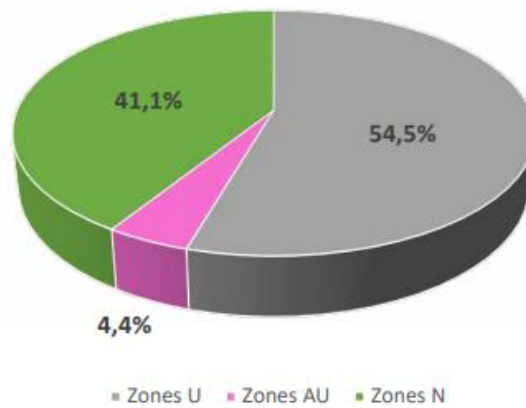
<sup>10</sup> Sur un périmètre délimité par la délibération, ce pourcentage dont le maximum est fixé à 50% se calcule en divisant le nombre de logements sociaux projetés par le nombre de logements totaux du projet.

**Annexe n°1 – Cartes de la consommation d'espace entre 2011 et 2021 et des espaces non bâtis potentiellement constructibles**

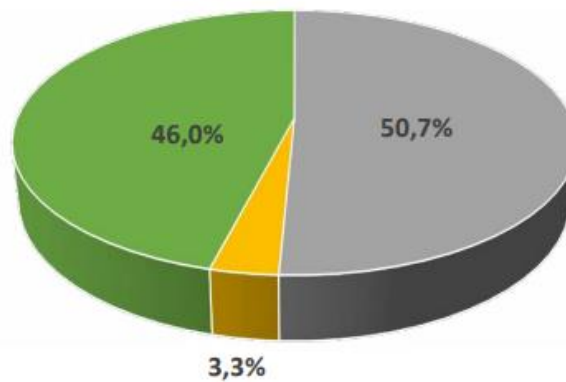


## Annexe n°2 – Evolutions de la superficie des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme



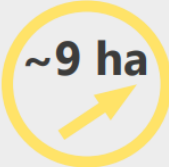
Surfaces des zones du PLU approuvé



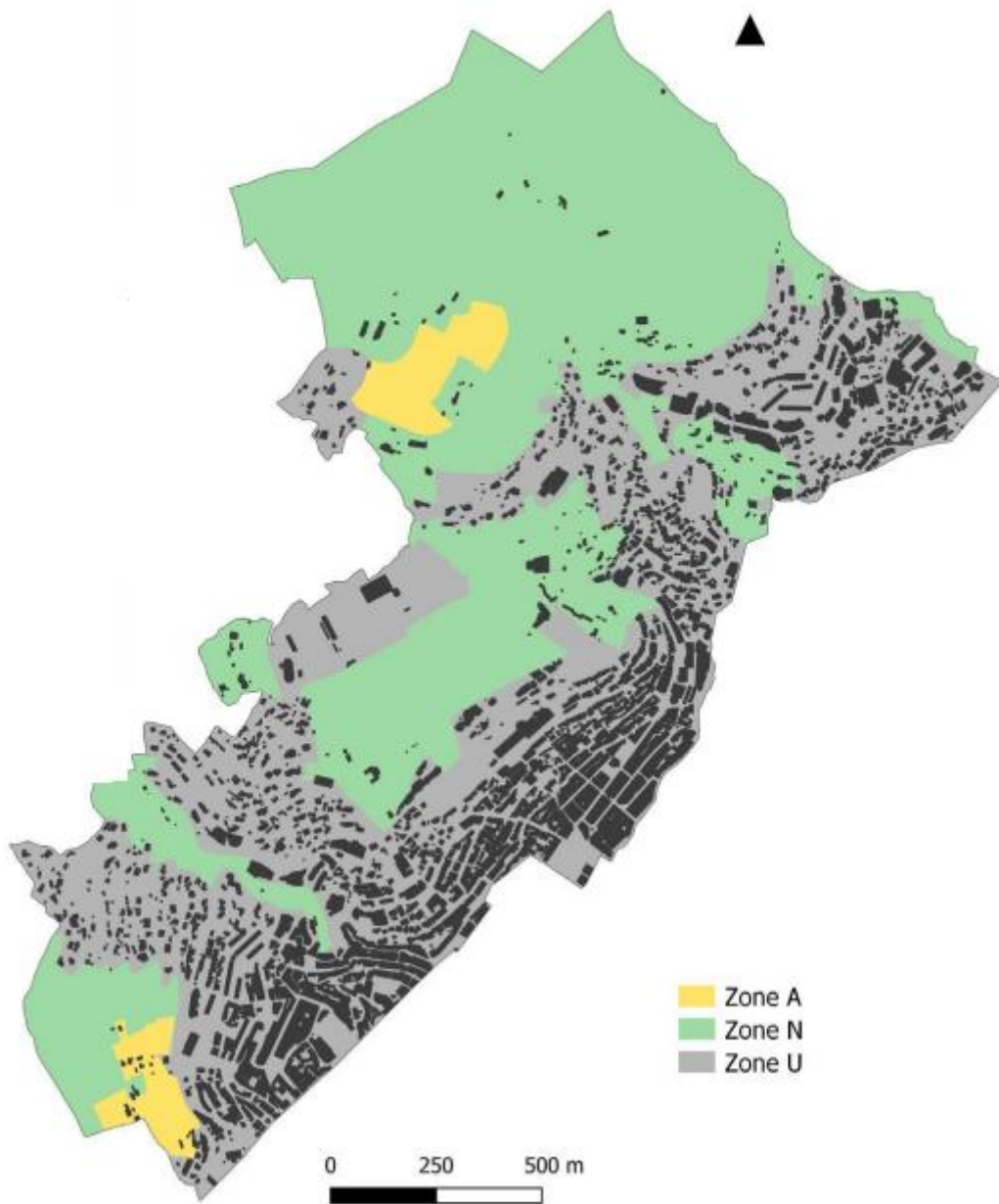
Surfaces des zones du PLU révisé



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

- Zones Naturelles  + 13,7 ha environ
- Zones Urbaines  - 10,4 ha environ
- Zones Agricoles 
- Zones à urbaniser (IAU) : supprimées

## Les principales zones du PLU révisé





**Annexe n°3 – Emplacements réservés de Mixité Sociale envisagés dans le projet du PLU**

N° D'OPÉRATION	DÉSIGNATION	LOCALISATION RÉF. CADASTRALE	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
1	Guynemer	Section AC Parcelles n°180 à 186, 188, 347, 348, 78,349,574	8 979,3 m <sup>2</sup>	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 51 logements sociaux
2	Moneghetti	Section AH Parcelles n°40 à 43, 44 Section AI Parcelles n°38,45,46,47	11 906,1 m <sup>2</sup>	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (15 %) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 56 logements sociaux
3	Ténao Supérieur	Section AC Parcelles n°662	16 496,75 m <sup>2</sup>	Commune	70 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (21 %) / PLUS (35 %) / PLS (14 %) 158 logements sociaux à créer et 122 déjà existants
4	Impasse des Garages	Section AH Parcelles n°122 à 126, 421, 426, 427, 096 à 100, 490p en partie et 491	6 460 m <sup>2</sup>	Commune	30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (9 %) / PLUS (15 %) / PLS (6 %) 36 logements sociaux

N° D'OPÉRATION	DÉSIGNATION	LOCALISATION RÉF. CADASTRALE	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
5	Les Serres	Section AD Parcelles n°105 à 110, 115, 116 et 387	2 661 m <sup>2</sup>	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 24 logements sociaux
6	Guynemer	Section AC Parcelles n°252 et 254 en totalité Parcelles n°255, 328, 440 en partie	1 796 m <sup>2</sup>	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 19 logements sociaux
7	La Campanette	Section AI Parcelles n°286	1 700 m <sup>2</sup>	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (15 %) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 50 logements sociaux
8	Monéghetti	Section AI Parcelles n°170, 172 à 176	1 470 m <sup>2</sup>	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (12 %) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 36 logements sociaux

9	Guynemer	Section AD Parcelles n°144, 146, 149	1 430 m <sup>2</sup>	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.  PLAI (15%) / PLUS (25 %) / PLS (10 %) 15 logements sociaux
10	Les Serres	Section AC Parcelles 4,5,289,392.	9220 m <sup>2</sup>	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 32 logements sociaux
11	Centre-ville	Section AD Parcelle 177	1 778 m <sup>2</sup>	Commune	40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. PLAI (12%) / PLUS (20 %) / PLS (8 %) 15 logements sociaux

***En cas de superposition de règles en matière de mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.***