

# Contribution à l'enquête publique du PLU de Beausoleil

## 8 Aout 2024

Le diagnostic du PCAET de la CARF indique 2 éléments essentiels à prendre en compte dans le PLU de Beausoleil :

- 46 % de la consommation d'énergie du territoire est dédiée aux bâtis
- 51 % est dédiée aux transports. Ce chiffre est bien supérieur à la moyenne nationale (32 % pour les déplacements à l'échelle nationale).

Quant au tome II du PLU de Beausoleil, il indique "les secteurs des transports et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie (respectivement 42 % et 40 % de la consommation énergétique totale).

Le diagnostic du PCAET nous informe sur les principales sources de production d'énergie du territoire. Elles sont à base de biomasse et d'hydraulique (notamment pour la partie bâtiment). Il indique également que la production est largement insuffisante puisque 63 % de l'électricité est importée (notamment pour la partie transport).

Actuellement, 70 % des GES du territoire sont liés aux transports qui ne sont captés qu'à hauteur de 56 % par les puits de carbone locaux. Les communes composant la CARF ont donc devant elle deux enjeux majeurs pour faire leur part dans l'ambition de neutralité carbone poursuivie par l'État français :

- la réduction de l'usage de la voiture
- et la préservation des puits de carbone

Par ailleurs, il est important de rappeler que le bassin méditerranéen est un "hot spot" de la crise climatique. C'est-à-dire que tous les aléas climatiques vont se manifester de manière plus précoce, plus fréquente et plus intense. Ce contexte rend le territoire et ses populations plus vulnérables. Cela implique de repenser nos manières d'habiter la ville de façon à préserver notre santé environnementale.

Le PLU étant LE document de planification de la ville pour au moins les 10 prochaines années, il convient donc de l'étudier sous l'angle de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique. C'est que j'ai essayé de faire modestement.

C'est l'objet de ma contribution à ce PLU où j'aborde les enjeux de mobilité, d'énergie, des modes constructifs et de la rénovation urbaine.

Enfin j'aborde la question de la lutte contre la spéculation immobilière.

## **Un PLU en manque d'ambition sur l'enjeu d'atténuation et d'adaptation au changement climatique**

### **1. Sur les enjeux de mobilité durable**

Etant inscrit dans le tome 1b du diagnostic et de l'état initial de l'environnement l'ambition :  
d'élargissement des trottoirs, d'accroissement de la mécanisation des escaliers, développement de vélos électriques en libre service, d'abonder l'aide pour l'acquisition de vélos électriques...

Etant inscrit dans le tome II du diagnostic :

*« A travers son projet d'aménagement et de développement durable, la commune s'inscrit dans diverses actions en faveur d'une réduction de l'usage de la voiture individuelle.*

*A cet effet, des mesures incitatives seront inscrites dans le PLU :*

- Réaliser des parkings pour assurer le report modal vers les mobilités douces et les transports en commun,*
- Aménager les voies de manière à entraîner la forte diminution de l'usage de la voiture,*
- Poursuivre la piétonisation par les divers aménagements en cours (escalators, voies vélos et trottinettes, ...).*

Etant inscrit dans le PADD

Dès son introduction, le PADD décrit la ville de Beausoleil comme ayant « *d'importants flux quotidiens avec un réseau routier saturé aux heures de pointe en raison d'une mobilité entre la Métropole, les agglomérations voisines et l'Italie vers la Principauté de Monaco* ». Puis cette même introduction indique l'existence « *des projets en cours pour réduire l'utilisation de la voiture dans Beausoleil, des projets à venir pour réduire le transit automobile par Beausoleil pour desservir Monaco en favorisant les déplacements de mobilité douce* » ...

Il est appréciable de constater dans la 4ème orientation du PADD intitulé : « *Garantir une mobilité et un mode de vie durables* », l'ambition de vouloir « *Réaliser des parkings en amont de la ville permettant un report vers des modes de mobilités douces, les transports en commun et les dispositifs de circulation en modes actifs (piétons, vélos, trottinettes, ..)* ».

Et qu'ont été identifiés pour cela :

- un projet de création de parking au moneghetti ;
- un projet de création d'un parking dans l'impasse des garages
- un projet de création d'un parking côté vallon de la noix

et d'identifier les secteurs pouvant accueillir un projet de parking ou aire de stationnement.

**Au regard de tous ces éléments, voici ce que je peux en dire :**

Je ne peux qu'appuyer l'ambition de la commune sur ces différents aspects de vouloir réduire la place de la voiture et de favoriser la place de la mobilité douce.

Toutefois je regrette que :

- nulle part soit fait mention de l'instauration de piste cyclable.

Alors même que l'on sait que mettre à disposition en libre service des vélos ou les rendre plus accessibles aux ménages **sans sécuriser les voies ne permet pas le transfert modal attendu**. Cette sécurisation est d'autant plus importante que Beausoleil est sursaturée par la voiture, comme l'indique les documents du PLU, que ses rues sont très étroites et ses habitants peu habitués à rouler à bicyclette ;

Sur cette phase de transition de la mobilité de la voiture individuelle vers une mobilité multimodale et douce, il est fort à parier que le covoiturage, l'auto partage et les véhicules électriques vont jouer des rôles importants au moins pour les prochaines décennies.

- nulle part soit fait la mention d'une quelconque forme d'organisation du covoiturage,  
A ma lecture, je n'ai vu aucune projection de création d'aires de covoiturage ni aucun stationnement dédiés aux covoitureurs. Alors même que ces éléments constituent des leviers incitatifs, favorisant ce type de mobilité. Il y a bien un enjeu de donner un avantage concurrentiel à celles et ceux qui font cet effort, que l'on ne retrouve nullement ici.

- nulle part n'est mentionnée l'hypothèse de développer des auto-partages  
On peut considérer que dans le sud, parler d'auto-partage est peut être prématuré. En effet, nous sommes sur un territoire plutôt individualiste et peu concerné par les enjeux écologiques. Toutefois, les évolutions sociétales s'accroissent et nécessité faisant loi, il convient d'envisager toutes les options dès à présent.

Le dispositif d'auto-partage, non évoqué non plus dans le PCAET de la CARF, répondrait à un usage évident de personnes qui détiennent de moins en moins de véhicules personnels, comme c'est le cas à Beausoleil.

La ville pourrait d'ailleurs, tout comme elle l'a fait pour la mutualisation des vélos électriques Monabike, envisager de développer le service Mobee sur le territoire de Beausoleil.

Le Cahier\_thematique\_Solutions\_concrètes\_GREC\_SUD\_decembre\_2021 page 69 et 70 confirme ces dires.

Ce guide présente l'UMR ESPACE-DEV qui mène des recherches fondamentales, technologiques et appliquées qui intègrent des données, des connaissances et des méthodes au service de communautés scientifiques et de décideurs et ceci dans le contexte de projets pour le développement durable des territoires du Sud aux échelles locales, régionales et globales. Ce guide évoque leur projet de systèmes dynamiques développés consistant à fusionner le service d'autopartage et e (AutoCoPartage).

Sur ces sujets de mobilité il y a donc semble-t-il quelques angles morts qu'il conviendrait de corriger pour se projeter réellement dans les enjeux du 21<sup>è</sup> siècle. car tout retard contribue à maintenir les ménages dans une dépendance à la voiture, les condamnant à contribuer à une mauvaise qualité de l'air et au dérèglement climatique.

- Pour ce qui concerne les véhicules électriques :

On comptabilise actuellement 2 places de véhicules électriques dans le parking souterrain Victor Hugo et 6 places supplémentaires dans les 3 « stations » pour les voitures électriques dont certaines sont réservées à l'usage exclusif des taxis. Cela ne fait même pas 8 bornes publiques de rechargement pour une population de 13 000 habitants et une commune traversée par 30 000 salariés (d'après le PADD). Aucune projection n'a été identifiée à la suite de ma lecture des différents documents. Cela laisse penser que la ville de Beausoleil est largement sous dotée de bornes de recharge. Même si la voiture électrique ne semble pas être le pari d'avenir fait par la commune, on ne peut qu'espérer que dans les futurs parking à venir des bornes de rechargement seront déployées avec l'aide de la CARF et tous autres acteurs compétents. Car cela facilitera la transition vers une mobilité moins carbonée.

- NB : Sauf erreur de ma part, une coquille semble s'être insérée dans le règlement pour toutes les mentions de « voiture électrique et hybride » en page p45, 54, 66, 76, 83.
- Enfin vouloir réduire la voiture individuelle est une ambition répondant sans conteste aux enjeux de la ville d'aujourd'hui.

Toutefois il ne suffit pas de le vouloir ni même de l'organiser, **il faut également accompagner le changement de pratique**. En effet 39 vélos en libre service (situés en partie basse de la ville, ne favorisant pas de laisser sa voiture en extérieur...) ; des lignes de bus (sous utilisées est-il d'ailleurs indiquées, savons nous quels sont les freins?), des bus scolaires (avec quel taux d'occupation?), ... ne suffiront pas, au moins à court terme à supprimer la voiture individuelle. Ainsi il est légitime de se demander en plus de ces efforts **quels programmes de sensibilisation public et privé, quelles campagnes de communication sont prévus pour encourager ce changement ?**

Par exemple la ville d'Angers a intégré à ses documents de PLU un POA (programme d'orientation et d'action) relatif aux déplacements. Il indique notamment des actions de promotion et d'incitation au vélo avec par exemple :

- L'opération « Vélo École Angevine », en partenariat avec la Ville d'Angers et l'association Angers Cyclisme, proposent des séances d'apprentissage de l'usage du vélo.
- Le programme « École à vélo » destiné aux élèves de CM2, s'organise autour d'actions de sensibilisation.
- Des campagnes sur les bons conseils d'usage sont mises en place depuis 2010 (« Bien attacher son vélo », éclairage, sécurité, etc.).
- Donner accès aux informations concernant le vélo dans l'open data.

Avec également, la création d'un événement festif de promotion du vélo et avec des campagnes de communication et de sensibilisation au vélo.

Sur Beausoleil nous pourrions imaginer des choses similaires. Mais rien n'apparaît dans le PLU.

Dernier point sur le sujet dans le PCAET, il est indiqué qu'une étude d'opportunité de création d'une zone à faibles émissions mobilité sera faite. Certes les ZFE sont momentanément suspendues car insuffisamment anticipée et clairement rejetée par la population. Mais se saisir de cette ambition pour dès à présent préparer le territoire à cette ZFE peut être intéressant. Car il apparaît évident que le centre de Beausoleil sera concerné par cette dernière, il aurait été intéressant que cet aspect puisse être à minima évoqué dans le PLU.

## 2. Sur les enjeux énergétiques

Dans une certaine logique, la mairie ne poussant pas aux véhicules électriques, elle aborde assez peu l'enjeu énergétique, pourtant le problème est bien réel et nécessite qu'on s'y intéresse.

Pour ce qui concerne l'existant, il est indiqué dans le Tome I p 211 *“La production énergétique (électrique et thermique) de la commune est estimée à 1584,6 MWh. Elle est issue essentiellement des installations solaires photovoltaïque, biomasse et solaire thermique”* et qu'existe un :

- *“générateur photovoltaïque sur le toit de l'école du Ténao,*
- *qu'un autre était attendu (sans plus de précision...) dans le quartier Moneghetti.*
- *Et qu'un cadastre solaire existe depuis 2019. Cette plateforme a permis de recenser les sites idoines pour héberger une installation photovoltaïque et permet à la population d'estimer le potentiel solaire sur les toitures”.*

Domage que ce cadastre solaire ne soit pas joint au document du PLU et que la plateforme indiquée sur le site de la mairie ne fonctionne pas (depuis combien de temps ?). Cela aurait pu informer certains habitants de son existence <https://villedebeausoleil.fr/et-si-vous-installez-des-panneaux-solaires-sur-le-toit-de-votre-maison-avec-le-premier-cadastre-solaire-de-beausoleil-decouvrez-le-potentiel-solaire-de-votre-toiture/affiche-cadastre-solaire-md/>

Il est également indiqué, toujours dans ce même document, en p210 : *“L'alimentation en énergie électrique est donc **un enjeu fort pour le territoire régional.**”*

Le conseil départemental indique ici

(<https://www.departement06.fr/la-securisation-de-l'alimentation-electrique#:~:text=Le>) que *“l'alimentation électrique des Alpes Maritimes est très fortement dépendante du réseau de transport à haute tension. Cette dépendance, qui s'exerce à hauteur de 50 % pour la région, est encore plus importante pour l'Est PACA, où elle atteint 90 %”.*

Toutefois le diagnostic du PCAET indique qu'il **y a peu de projets publics**, à l'échelle de la CARF, allant dans le sens de la production d'énergie.

Pourtant je le rappelle ici, le territoire de la CARF importe 63% de son énergie. Il y a donc urgence à déployer des politiques de sobriété en premier lieu mais également de développement d'énergie renouvelable.

Ces éléments rappelés, je trouve que les ambitions de la ville de Beausoleil en matière de développement des ENR sont trop molles :

- l'objectif affiché en page 20 du règlement du PLU de Beausoleil qui mentionne le PCAET et indique vouloir **promouvoir « le développement des énergies solaires »**.
- l'objectif du PADD de Beausoleil p13 "**Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de la protection des sites et des paysages**"

Pourtant, le tome II en page 281 indique bien que le problème va s'aggraver « *Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :*

**La hausse de la population entraînera une augmentation de la consommation énergétique, qui devrait être atténuée par la multiplication des dispositifs d'économie d'énergie**", sans précision malheureusement. Après quelques recherches, on découvre dans ce document

<https://www.departement06.fr/la-securisation-de-lalimentation-electrique#:~:text=Le> un Plan de communication grand public « les gestes électrogagnants » lancé le 13 février 2012. Est il toujours actif ?

- et encore l'objectif en page 262 du tome II "**Faciliter le recours aux énergies renouvelables, notamment le solaire, dans le patrimoine public et privé, sous réserve de la protection des sites et des paysages**".

Outre le fait que les ambitions semblent molles (promouvoir le développement, faciliter le recours aux ENR) par rapport aux mentions que l'on retrouve dans le règlement de la ville de Paris (p101 <https://plubioclimatique.paris.fr/projet/datas/pdf/REG1.pdf>) "**Les restructurations lourdes\* et réhabilitations\* significatives doivent intégrer des dispositifs destinés à économiser ou récupérer l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie, pompes à chaleur, récupération de chaleur sur les eaux grises...) sauf impossibilité technique ou contrainte liée à la préservation du patrimoine architectural ou à la bonne insertion urbaine et architecturale de la construction**".

Puis plus loin dans le document, est indiqué relatif aux bâtiments protégés de Paris "**les bâtiments protégés doivent être conservés, restaurés ou mis en valeur. Ils peuvent, sans altérer les caractéristiques justifiant leur protection, faire l'objet : de travaux visant à l'amélioration de leurs caractéristiques environnementales (isolation thermique, production d'énergies renouvelables, confort d'été, végétalisation...)**".

Et qu'on oppose trop facilement installation sur initiative citoyenne aux enjeux esthétiques ou de patrimoine :

ex le tome II en page 281 : *“Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée. Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entouré de végétaux.»*

En effet, les conditions d'installation des équipements liés aux énergies renouvelables me paraissent tellement complexes que j'ai le sentiment que ce ne soit pas une vraie priorité de la commune.

En effet, il est exigé que les équipements liés aux énergies renouvelables *« soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.*

*- Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.*

*- Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)».*

Bien qu'il soit important de conserver le patrimoine, les paysages et l'harmonie générale du territoire, il apparaît qu'aucune incitation (ou obligation) ne soit réellement faite pour soutenir le développement individuel des énergies renouvelables. Pire, l'inscription telle qu'elle est proposée est un frein au développement de projet par les particuliers car elle oppose enjeu énergétique et préservation des paysages.

Il est évident que nous devons préserver nos paysages. Mais cela ne doit pas freiner notre autonomie énergétique. Telle que les choses sont indiquées, je ne peux que craindre que la primeur soit donnée à la préservation et non au développement de projets d'énergie solaire.

**Une ambition plus ferme aurait pu être affichée** telle qu'on l'a trouve dans l'OAP dédié au bioclimatisme d'Angers. On y retrouve 2 orientations utiles

([https://www.angersloiremetropole.fr/fileadmin/user\\_upload/4.2.1\\_oap\\_bte\\_appro.pdf](https://www.angersloiremetropole.fr/fileadmin/user_upload/4.2.1_oap_bte_appro.pdf)) :

**- Favoriser l'implantation** d'installations de production d'énergies renouvelables dans les projets, tout en veillant à une insertion qualitative (orientation et pente des toitures garantissant les conditions optimales pour l'implantation d'installations solaires thermiques et photovoltaïques...)

**- Etudier la possibilité d'une production et d'une consommation d'énergies renouvelables à l'échelle des îlots urbains ou des quartiers**

et un rappel des études à mener :

**- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables à réaliser pour toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale, article L300-1 du Code de l'Urbanisme**

**- Etude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie à réaliser pour tout bâtiment nouveau (sauf exceptions), article L111-9 du Code de la construction et de l'habitation**

**Beausoleil a encore un potentiel de construction, il serait donc utile d'insérer dans son PLU ces aspects précis.**

Par ailleurs, aucun projet de production d'ENR à l'échelle global n'est indiqué dans le règlement. Alors même que le PCAET indique des projets d'envergure possible (axe 2, orientation 5, fiche 2-5-A) :

*-objectif opérationnel 2030 : augmenter le nombre d'entreprises et bâtiments publics équipés en photovoltaïque : + 2 GWh;*

*-objectif opérationnel 2030 : augmenter le nombre d'ombrières sur les parking : + 5 GWh.*

D'autant que le Département a lancé, le 25 juin 2008, une étude dont l'objet était le recensement des installations susceptibles de générer une production décentralisée d'électricité, injectable sur le réseau. Toutes les productions décentralisées supérieures à 1MW (en état de marche, en projet, ou arrêtées) ont été recensées. Là encore je regrette que ces données ne soient pas reprises dans le PLU. (<https://www.departement06.fr/la-securisation-de-l'alimentation-electrique#:~:text=Le>)

Mais c'est peut être sans compter sur les ambitions, très contestables, de Monaco qui prévoit un projet, très contesté, de "23 000 panneaux photovoltaïques doivent être installés sur un site sauvage et jusque-là préservé dans les Alpes-Maritimes, à la demande de l'État monégasque et avec la bénédiction de la préfecture" comme l'indique l'article de Médiapart

(<https://www.mediapart.fr/journal/ecologie/290624/monaco-va-construire-un-parc-photovoltaïque-en-france-dans-un-site-sauvage-et-preserve>)

Étrangement les enjeux de respect de l'harmonie et des paysages ne prennent pas la même ampleur alors même qu'économiquement (terres où paissent les brebis) et que « *Le choix de ce site est incompréhensible. Ce projet, s'il aboutit, conduirait à la destruction d'insectes et de reptiles protégés, comme la magicienne dentelée ou le lézard ocellé. Il menace plusieurs espèces d'oiseaux vulnérables, menacés de disparition, comme la fauvette pitchou ou le bruant ortolan, qui se reproduisent sur ce site. L'étude d'impact présente de graves lacunes* », alerte pour sa part Irène Lastère, présidente de la Ligue pour la protection des oiseaux Provence-Alpes-Côte d'Azur". Alors même que la commissaire enquêtrice a émis un avis négatif au projet lors de l'enquête publique en novembre 2023, selon ce même article.

Il y a donc 2 poids 2 mesures qui conviennent de questionner et probablement une ambition à mettre au bon endroit (s'appuyer sur le cadastre solaire et l'étude du département).

Dans la même veine, le tome II du diagnostic p434 dédiée aux critères et suivi du PLU, le 4° point relatif à la réduction des émissions polluantes et à l'économie de l'énergie, indique



qu'il n'y a pas d'objectif fixé relatif à l'« *état des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables* ». **Que signifie cela ?**

**Il ressort de ces différentes illustrations un doute quant à l'ambition de soutenir la politique nationale de sobriété et de développement des énergies renouvelables.**

### **3. Sur les modes constructifs**

La CARF dans son ensemble est sujette à la crise climatique. Il convient donc de tout faire pour réduire l'impact des aléas sur la population. Les modes constructifs sont en première ligne pour se faire. En effet, il ne convient non plus d'isoler les bâtiments pour le seul confort hivernal mais bien pour le confort estival.

C'est pour faire face à ces enjeux qu'il émerge dans la profession la notion d'architecture Bioclimatique. C'est un ensemble de principes de conception et de rénovation des constructions visant à allier qualité environnementale et confort de l'utilisateur, en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte. Cette approche implique par exemple de concevoir une enveloppe bâtie sobre et performante, ou d'optimiser l'exposition au rayonnement solaire pour favoriser les apports passifs en hiver et en être protégé en été, dans la perspective d'une consommation énergétique et d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible et en assurant le confort des occupants en toute saison et sans augmenter l'îlot de chaleur urbain pour le voisinage. Les choix liés notamment à l'implantation, l'orientation et l'exposition par rapport au soleil, la volumétrie, les façades\* et percements, les matériaux, l'isolation thermique, la ventilation naturelle des locaux, la végétalisation du bâti, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire... contribuent aux qualités bioclimatiques de la construction.

L'aménagement de cœurs d'îlot au bénéfice des espaces libres, de la pleine terre et de la végétalisation, contribue à la mise en place d'un urbanisme bioclimatique.

En la matière, j'ai lu en *page 313 Dans son projet politique, la municipalité de Beausoleil entend prendre en considération les dispositions en faveur de la maîtrise de la dépense énergétique dans les bâtiments publics, intégrer la Haute Qualité Environnementale dans tout nouveau projet de construction, donner les moyens de recourir aux énergies renouvelables.*

Là aussi il me semble que ces déclarations sont assez peu contraignantes pour avoir un véritable effet de levier pour toutes les futures constructions. D'autres communes ont manifesté plus d'ambition.

L'OAP de Paris thématique portant sur les constructions neuves traduit les objectifs fixés par le PADD en matière de qualité des constructions neuves, en particulier la lutte contre le changement climatique et l'adaptation des constructions aux effets de ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, ainsi que l'amélioration des qualités d'usage et de confort des constructions pour leurs occupants.

([https://plubioclimatique.paris.fr/projet/datas/pdf/OAP\\_CONSTRUCTION.pdf](https://plubioclimatique.paris.fr/projet/datas/pdf/OAP_CONSTRUCTION.pdf)[https://plubioclimatique.paris.fr/projet/datas/pdf/OAP\\_CONSTRUCTION.pdf](https://plubioclimatique.paris.fr/projet/datas/pdf/OAP_CONSTRUCTION.pdf))

Cet OAP comprend notamment ces éléments emblématiques :

## ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

Favoriser la ventilation naturelle de l'ensemble de la construction, notamment par des locaux ou logements traversants ; des baies ouvrantes dans chaque pièce.

## RÉVERSIBILITÉ

■ Anticiper et rendre possible la réversibilité des constructions, notamment par :

o une conception initiale permettant de limiter les reprises structurelles nécessaires en cas de changement de destination de la construction au cours de sa vie ;

o des épaisseurs bâties adaptées à différentes destinations\* ;

o des hauteurs d'étages adaptées à l'épaisseur de la construction, afin de permettre un

éclairage naturel satisfaisant en cas de réaffectation à une autre destination\* ; o une volumétrie adaptée à différentes destinations\*.

## SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES

- ■ Favoriser le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable et de récupération d'énergie.
- ■ Intégrer harmonieusement les systèmes de production d'énergie, de chaleur ou de froid.

Un OAP bioclimatique existe également au sein d'Angers Loire Métropole.

[https://www.angersloiremetropole.fr/fileadmin/user\\_upload/4.2.1\\_oap\\_bte\\_appro.pdf](https://www.angersloiremetropole.fr/fileadmin/user_upload/4.2.1_oap_bte_appro.pdf)[https://www.angersloiremetropole.fr/fileadmin/user\\_upload/4.2.1\\_oap\\_bte\\_appro.pdf](https://www.angersloiremetropole.fr/fileadmin/user_upload/4.2.1_oap_bte_appro.pdf)

Page 15 du PADD de la Ville de Paris

(<https://plubioclimatique.paris.fr/projet/datas/pdf/PADD.pdf>) : *La performance environnementale doit tenir compte de la dimension patrimoniale et des usages actuels et futurs des bâtiments. Le PLU bioclimatique propose donc les orientations suivantes :*

- *adapter les procédés d'isolations thermiques au contexte architectural et urbain parisien tout en privilégiant l'emploi de matériaux éco-conçus, bio-sourcés et locaux ;*
- *encourager à l'amélioration des qualités bioclimatiques du bâti en cas de ravalement de façade ;*
- *conserver au maximum les éléments constitutifs des bâtiments existants en particulier les éléments structurels qui contribuent très fortement au bilan carbone de l'opération. En cas de dépose d'éléments existants, maximiser le réemploi en priorité sur le territoire francilien ;*
- *accompagner les rénovations thermiques des immeubles par la végétalisation des façades, lorsque cette solution est pertinente, en favorisant des plantes grimpantes locales caduques ;*
- *inciter à la désimperméabilisation des espaces extérieurs, notamment le long des façades ;*
- *inclure un volet « confort d'été » dans tous les projets de rénovation thermique, visant à maintenir la qualité de vie des résidents lors des fortes chaleurs estivales et des épisodes caniculaires.*

J'ai bien conscience que Beausoleil est loin d'être la ville de Paris ou même celle d'Angers mais je regrette quand même que des ambitions plus formelles existent, orientant l'action des futurs constructeurs.

D'ailleurs coquille ou non, le PLU de Beausoleil évoque la RT qui fait référence à l'ancienne réglementation thermique de 2012 alors même que la réglementation actuelle est la RE2020...

#### **4. Sur les ambitions relatives à la rénovation urbaine**

La rénovation urbaine est l'urgence absolue pour faire face à la crise climatique à la fois car elle permet de limiter l'empreinte carbone du bâtiment (en améliorant l'isolation et en changeant les modes de chauffage) et en adaptant le bâtiment aux aléas climatiques (canicule).

C'est donc un élément essentiel. Pourtant j'ai le sentiment que le PLU de Beausoleil manque de précision et de moyens.

En effet, est indiqué en page 70 du règlement du PLU : "La carte synthétique du SRADDET stipule notamment que le PLU de Beausoleil devra prendre en compte 5 objectifs des 68 inscrits dans le SRADDET, parmi eux, l'objectif 60 : *"Rénover le parc de logements existant, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés"*.

Est précisé en page 69 du règlement, que le SRADDET s'est notamment fixé à horizon 2050, la rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien.

##### Pourtant aucun objectif chiffré n'a été fixé dans le PLU de Beausoleil

- Le tome II page 262 ayant pour orientation 2 : *Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme e et en matière d'habitat* indique "*Préserver le centre ancien et favoriser la réhabilitation et la rénovation de l'existant*"
- En page 297, orientation n°5 : *Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* indique "*Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière : permettre des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant*"
- Et en p319 "*inciter à la rénovation et réhabilitation urbaine*"

Pourtant cela se fait puisque le PADD de la Ville de Paris page 14 a pris comme orientation "Transformer vertueusement les bâtiments existants" et y a inscrit :

*La rénovation thermique et bas carbone des bâtiments est en conséquence l'un des piliers majeurs de la transition écologique de Paris : elle impose la mise en œuvre à très grande échelle de dispositifs adaptés à la diversité du patrimoine bâti. La première étape de cette ambition est de déclencher massivement des projets de rénovation que le PLU bioclimatique doit accompagner, dans le sens des objectifs suivants du PCAET :*

- *éco-rénover la totalité des logements d'ici 2050, avec un gain minimum de 50 % à partir de 2030 par rapport à 2004 ;*
- *diminuer de 35 % la consommation énergétique du parc social d'ici 2030*
- *et de 50 % d'ici 2050 par rapport à 2004 ;*
- *intégrer une part importante d'énergies renouvelables ou de récupération (ENR2) à faible contenu en carbone ;*
- *encourager le raccordement aux réseaux de chaleur et de froid existants et limiter au minimum le recours aux systèmes individuels de rafraîchissement actif avec évacuation de chaleur sur rue*

### Se donner les moyens

- Dans son PADD, la ville de Paris indique, *“la Ville (de Paris) souhaite également encourager la mutualisation des rénovations énergétiques et des travaux de confort d'été visant à mettre en commun les moyens financiers et techniques pour la rénovation de plusieurs immeubles à l'échelle d'un quartier et inciter davantage au réemploi et au recyclage.*

C'est un point intéressant que nous pourrions voir inscrit dans le PLU de Beausoleil.

- Par ailleurs d'après le guide “vers la résilience alimentaire” des greniers de l'abondance, il est également possible de construire une fiscalité incitative pour la rénovation :

*- Pour favoriser la rénovation et l'utilisation du parc de logement existant, instaurer une taxe sur les logements vacants, et prendre contact avec les propriétaires via les opérateurs de l'Agence Nationale de l'Habitat pour proposer des aides à la rénovation, ou le dispositif « louer abordable » ;*

*- Les communes peuvent mettre en place un « versement pour sous-densité » dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU), avec fixation d'un seuil minimal de densité par le conseil municipal, pour inciter les aménageurs à économiser de l'espace et densifier l'aménagement ;*

*- Les terrains agricoles peuvent aussi être partiellement ou totalement exonérés de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.*

### **III. Dispositif permettant de lutter contre la spéculation immobilière**

L'ensemble de la CARF est victime de la spéculation immobilière de part son attractivité notamment touristique empêchant les travailleurs et familles de se maintenir sur le territoire à proximité de leur emploi.

Une excellente manière de lutter contre la spéculation immobilière étant le bail réel solidaire (BRS), ci-dessous défini, nous ne pouvons que regretter qu'il n'en soit pas fait usage au sein de la Mairie de Beausoleil et qu'aucun emplacement réservé pour mixité sociale ne soit dédié au BRS ni qu'aucune ambition politique ne soit affirmée en la matière.

#### Définition du BRS :

C'est un dispositif d'accession à la propriété. Il permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable.

Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : la personne achète uniquement le logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Ce dispositif permet de maintenir un stock de logements accessibles préservés des lois du marché immobilier.

L'Organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain, la personne n'achète donc que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique.

J'espère que mes recherches contribueront à l'amélioration d'une manière ou d'une autre aux documents.

Je vous remercie pour votre attention.

Claire Morvan