

Département des Alpes-Maritimes.

- Révision générale du Plan Local d'Urbanisme -  
- Commune de Beausoleil -



2- Conclusions et avis motivé.

Destinataires :

Monsieur le Maire de Beausoleil.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

La commune de Beausoleil dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 30 janvier 2008. Ce document a fait l'objet de modifications successives au regard de projets définis par la ville, et de la nécessaire évolution et mise à jour du document d'urbanisme conformément aux évolutions législatives.

*Pour cela, la commune a prescrit la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal le 22 juillet 2020.*

*Conformément aux articles L.104-1 et suivants, le PLU de la commune de Beausoleil a fait l'objet d'une évaluation environnementale.*

Le dossier proposé à l'enquête ainsi que l'organisation et le déroulement de celle-ci ayant été traités au rapport, les présentes conclusions aborderont :

1. Les particularités communales qui sous-tendent le projet.
2. Les points de la révision du PLU qui ont été contestés en cours d'enquête.
3. L'analyse des projets inscrits en zones naturelles.
4. L'analyse des projets inscrits en zones urbaines.
5. La prise en compte par la commune des avis et / ou remarques des PPA.
6. Les points à porter au crédit de la présente révision du PLU.
7. L'avis motivé.

## I- Les particularités communales qui sous-tendent le projet de PLU.

### **1.1- Le territoire.**

Le territoire communal fait partie de la communauté d'agglomération de la Riviera Française (CARF). Il est concerné par la DTA des Alpes-Maritimes.

Le schéma de cohérence territoriale de la Riviera Française et de la Roya est en cours d'élaboration. La commune, faiblement pourvue en espaces économiques, ne comprend aucune zone agricole dans le PLU actuel. *L'activité repose essentiellement sur les fonctions : tertiaire, résidentielle et touristique.*

La principauté de Monaco est la première destination professionnelle, comptabilisant 69 % des flux domicile-travail ; environ 40 000 personnes transitent par Beausoleil pour rejoindre le bassin d'emploi monégasque.

### **1.2- L'environnement physique.**

Il a été longuement développé au rapport d'enquête ; seules seront soulignées les contraintes susceptibles d'impacter la présente révision.

*Le profil altimétrique* depuis le point culminant jusqu'à Monaco et la mer permet de comprendre l'hétérogénéité de la topographie sur le territoire : es pentes moyennes sont de 35% avec des maxima de près de 50% pour les hauteurs (Tour de l'Arme) et des minima de 20% (Centre, Moneghetti).

### La structure géologique.

Les formations principalement observées situées au Nord et au Sud du territoire datent du secondaire avec une série de calcaires.

*La topographie associée à la structure géologique existante induit des altérations et des risques de mouvements de terrain sur une grande partie du territoire communal.*

### 1.3- La biodiversité.

Sa richesse et son importance ont justifié la nécessité d'une évaluation environnementale. Le Nord du territoire communal est situé en zone naturelle, comprenant une surface non négligeable d'espaces boisés classés.

Les zones de protection sont nombreuses ;

- ZNIEFF de type I, n°930012619 « Adrets de Fontbonne et Mont Gros ».

- ZNIEFF de type I, n°930020133 « Tête de Chien » -

- Zone Spéciale de Conservation « Corniche de la Riviera », qui présente une très forte richesse floristique avec près de 130 espèces patrimoniales, dont au moins 17 espèces protégées.

- L'ensemble de la commune de Beausoleil est inclus dans le Site Inscrit « Littoral de Nice à Menton » créé par arrêté ministériel du 20 mars 1973.

- Un projet d'extension de Protection de Biotope « Falaises de la Riviera » est en cours de finalisation.

<b>- Synthèse des espèces recensées sur la commune -</b>	
<b>Flore</b>	212 espèces floristiques ont été recensées ; <i>11 d'entre elles sont protégées, réglementées, ou en liste rouge en PACA et/ou dans le département.</i>
<b>Faune</b>	<u>Amphibiens</u> : une espèce protégée d'amphibiens : la Rainette Méridionale. <u>Entomofaune</u> : une espèce protégée : l'Alexanor. <u>Mammifères</u> : Plusieurs espèces fréquentent le territoire. <i>Certaines sont protégées au niveau national</i> : Hérisson d'Europe, Ecureuil, Chiroptères. <u>Oiseaux</u> . 60 espèces d'oiseaux contactées sur le territoire communal, <i>dont 49 sont protégées.</i>

### 1.4- Les contraintes locales.

1. Une commune transfrontalière avec l'Italie et la Principauté de Monaco, et en lien avec la Métropole Nice Côte d'Azur.

**2. Un territoire de faible étendue réparti de façon sensiblement égale entre :**

- les zones constructibles (U et AU), couvrant 59 % de la superficie totale,
- les zones naturelles (41 % du total), localisées essentiellement en partie Nord de la commune.

**3. L'intrication de la commune avec la Principauté voisine.**

Pour exemple, plusieurs rues de Beausoleil sont pour partie Monégasques, et si le mode de vie au quotidien gomme la frontière, celle-ci n'en existe pas moins au regard des lois, règlements, etc...

*Une harmonisation des gouvernances serait de nature à faciliter la gestion communale. Ce problème n'entre pas dans le champ de l'enquête publique, mais mérite d'être pris en compte car il donne une cohérence à certains points de la présente révision.*

**4. Un besoin accru en logements pour héberger une partie des employés de la Principauté de Monaco,** qui présente la particularité de compter davantage d'emplois que d'habitants.

Ces emplois sont occupés en très grande partie par des travailleurs frontaliers.

*La question du logement de ces actifs se pose avec d'autant plus d'acuité qu'à l'horizon de l'année 2030 Monaco devrait proposer jusqu'à 15 000 emplois supplémentaires.*

**5. Des axes de communication fortement marqués par des flux de transit :**

D'importants flux quotidiens saturent le réseau routier aux heures de pointe en raison d'une mobilité entre la Métropole, les agglomérations voisines et l'Italie vers la Principauté de Monaco.

*Les déplacements pendulaires générés par cet éloignement des actifs créent des ralentissements du trafic automobile, entraînant une pollution atmosphérique et des temps de transports difficilement supportables.*

*Ce problème d'accès à la Principauté constitue un réel enjeu environnemental pour l'ensemble du bassin de vie franco-monégasque.*

**6. Une offre en logements SRU à développer.**

## II- Les points du projet de PLU contestés en cours d'enquête.

### 1- Le calendrier de l'enquête publique.

« Je trouve regrettable qu'une enquête publique relative à un texte réglementaire qui participera à l'organisation de la ville pour les 10 ou 15 prochaines années se déroule en période de congés estivaux (du 22/07 au 23/08). Période pendant laquelle une grande partie de la population quitte la ville et n'est ainsi pas pleinement en mesure de participer à l'enquête »

### Réponses du CE.

#### 1. Sur les dates d'enquête.

L'enquête publique avait vocation à débiter bien plus tôt.

Elle a été décalée suite au report de la réunion de la CDPENAF par Monsieur le Préfet, réunion dont les conclusions devaient impérativement figurer au dossier d'enquête.

C'est finalement en concertation étroite avec le commissaire-enquêteur que les dates définitives ont été retenues par la commune.

#### 2. Sur la participation du public.

Malgré la tenue estivale de l'enquête, la participation du public est loin d'être anecdotique.

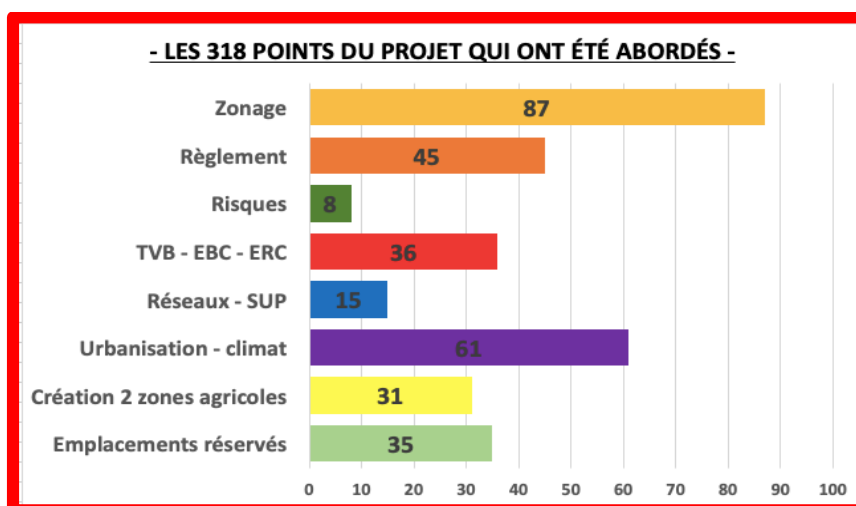
- Au regard de l'affluence des visiteurs, l'amplitude horaire des permanences a été étendue.

- Compte non tenu des avis associatifs et des PPA, **142 contributions** ont été déposées en cours d'enquête, dont 76% sur le site internet mis à disposition.

- Les courriers et documents joints représentent un total de **plus de 1.500 pages**.

- L'exposé de l'ensemble de ces contributions a nécessité la rédaction d'un PVS de 49 pages.

- Enfin, comme le démontre la synthèse ci-dessous, les remarques émises balaient tous les aspects du projet de la révision.



**- Classement des contributions en fonction des thèmes abordés -**

*Chaque contributeur ayant évoqué plusieurs points de la modification, c'est au total 318 avis qui auront été analysés en cours d'enquête.*

*En conséquence, je considère que les habitants de la commune ont pu largement et participer, et contribuer à l'élaboration du projet de modification du PLU qui sera adopté.*

## **2- L'objectivité et la rigueur du bureau d'études chargé de la rédaction du PLU.**

« La commune de Beausoleil a mandaté les cabinets ES-PACE et TINEETUDE Ingénierie pour cette mission mais il est important de noter que TINEETUDE collabore également avec des entreprises ayant des projets immobiliers sur la commune.

Cela soulève une question cruciale : comment garantir son **impartialité** lorsqu'il recommande l'urbanisation de zones sur lesquelles ses partenaires sont impliqués » ?

### **Réponse du commissaire-enquêteur.**

On voudra bien trouver ci-dessous une synthèse des remarques émises par des contributeurs concernant :

- des observations en contradiction avec les recommandations de l'État ;
- des éléments remarquables oubliés sur le vallon de la Noix ;
- des cartes sur lesquelles il manque des éléments ;
- des choix d'emplacements réservés qui posent question.

### **- Vallon de la Noix -**

« Dans le projet de P.L.U révisé, le cabinet Tineetude propose d'urbaniser et densifier ce quartier ».

<p><b>SCI IATM</b> <i>Opération Phare de Monaco à Beausoleil.</i></p> <p><b>SCI LES ORCHIDEES</b> <i>Aménagement du quartier du vallon de la Noix.</i></p> <p><b>Société ECONAMO</b> <i>Projets sur les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, AD 133, AD 137, AD 138 et 139 (CU 006 012 24 H0006).</i></p>	<p>Proposition en contradiction avec :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. les préconisations du Porter à Connaissance de l'État, rédigé par la DDTM 06 (Mars 2021)</li> <li>2. l'avis de la MRAe qui note : « Il manque une analyse plus ciblée pour le vallon de la Noix, qui possède une identité propre de quartier résidentiel, formant une entité paysagère de qualité (bâti et jardins, vergers ...).<b>Les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de cette entité paysagère ne sont pas analysées ».</b></li> </ol> <p>Il est recommandé d'analyser les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la <b>préservation de l'identité paysagère</b> du vallon de la Noix ».</p> <p>Le vallon de la Noix se situe en outre, dans le site inscrit « Littoral de Nice à Menton » et dans les périmètres où se trouvent les abords de monuments historiques : le Riviera Palace et l'Oppidum sur le Mont des Mules.</p>
--	---

<b>- Les éléments remarquables -</b>
<i>Un certain nombre de frises peintes du vallon de la Noix, ainsi qu'au moins un bâtiment remarquable, n'apparaissent pas dans cet inventaire : les parcelles AD 141 et AD 142 ; la frise peinte Bd. Guynemer ; la parcelle AD 143 Villa Salabaguitou.</i>
<b>Trame Verte et Bleue : Vallon de la Noix.</b> <b>Qualifié de vallon assec au dossier.</b>
<i>Le vallon n'est pas assec au vu des nombreuses photos portées en cours d'enquête par des associations et des particuliers. Il n'apparaît pas au niveau de l'OAP TVB. Un parking est prévu sur ce terrain, avec imperméabilisation de 800 m2. Dans le PADD (cartes p.10, p.14, p.17 et p. 19), le vallon de la Noix cesse de couler devant les secteurs à enjeux ce qui n'est pas le cas des vallons de la Rousse et de l'Arme. Sur ces cartes, les vallons ne sont pas légendés ». La DDTM, (06 mars 2024), note également cette absence : "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 10 m de part et d'autre du vallon/cours d'eau) soit garantie".</i> <b>Pas de recensement des oiseaux présents sur le site.</b> <i>« Sur la carte des oiseaux protégés, p.137 du Tome I la zone du vallon de la Noix est vide de points verts signalant la présence d'oiseaux ».</i>
<b>- Les emplacements réservés -</b>
<i>« Les parcelles de particuliers se trouvent précisément sur des emplacements réservés à des projets de "voirie et équipements", selon le plan de zonage...alors que les parcelles voisines, pour lesquelles les sociétés ECONAMO et la SCI LES ORCHIDEES ont déposé une demande de certificat d'urbanisme, échappent curieusement à ces contraintes ».</i>

**Position de la Commune :**

Dans son mémoire en réponse au PVS, la commune précise :

1. Le cabinet TINEETUDE a remporté le marché public n°202000056-00, marché, attribué dans le respect des règles du Code de la commande publique.
2. L'attribution de ce marché a fait l'objet d'une mise en concurrence rigoureuse, assurant la transparence et la régularité de la procédure.
3. L'attribution du marché est intervenue avant que TINEETUDE ne réalise certaines études environnementales pour des porteurs de projets immobiliers mentionnés dans les observations, comme celle concernant la zone agricole des Clapisses.
4. Dans des secteurs d'expertise très spécialisés, tels que les études environnementales, le nombre d'acteurs qualifiés est limité.
5. Un lien ponctuel entre différents acteurs d'un marché ne suffit pas à prouver un manquement à l'impartialité : le principe de libre exercice d'une profession, qui doit également être préservé, garantit que les entreprises spécialisées puissent continuer à intervenir sur des marchés publics sans être automatiquement suspectées de conflits d'intérêts.

**Avis du commissaire-enquêteur.**

*Les arguments avancés par la commune permettent d'attester qu'aucune irrégularité n'est venue entacher le choix qui a été fait de ce cabinet d'études pour sa participation à l'élaboration et à la rédaction du dossier.*

**Enquête Publique N° E240000 / 06**

**Du 22/07/2024 au 23/08/2024.**

**CE : Edith Campana.**

Concernant l'impartialité du bureau d'études, elle serait à considérer au regard des exemples ci-dessous, qui ont été développés longuement au rapport d'enquête.

### **1. Le projet viticole au secteur des Clapisses.**

- Pas de prise en compte de l'étude géologique et du PPR mouvement de terrain.
- Étude environnementale d'une durée de deux jours, au mois de février, sur une zone naturelle + EBC.
- le bureau d'étude indique que « *Les impacts de cette installation seront majeurs : « Le projet d'aménagement d'un domaine viticole s'accompagne d'une phase de travaux (défrichage, terrassement, construction et replantation) qui aura un impact sur la biodiversité **sans qu'il y ait des mesures adaptées pour éviter ou limiter les impacts sur les milieux** ».* *C'est-à-dire en substance que les impacts seront tels qu'il sera impossible d'envisager des mesures d'Évitement, de Réduction et de Compensation sur le projet.*

***Conclusion paradoxale du bureau d'études : « Le projet de déclassement de la zone Naturelle en zone agricole et le déclassement de l'espace boisé classé n'aura pas d'incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques ».***

### **2. Le projet du Vallon de La Noix présenté par la SCI « LES ORCHIDÉES ».**

Les impératifs liés à sa réalisation imposent :

- la démolition totale de 24 bâtiments existants,
- des terrassements sur plus de 44 mètres de profondeur,
- une refonte du système de gestion des eaux pluviales,
- la fermeture de l'ensemble du cours d'eau en fond de vallon.

Compte tenu de l'importance du projet, le contenu du dossier peut questionner :

- Pas de prise en compte des effets du projet sur la géologie et la gestion des sols : « *Le terrain étant relativement plat, il y aura peu de terrassement et donc de volume de terre déplacée.* » Sur 44 mètres de profondeur ??
- Pas de prise en compte du PPR mouvement de terrain.
- Pas de prise en compte de l'aptitude faible aux fondations, (étude géotechnique ?)
- Pas de prise en compte de la zone de sismicité de niveau 4.
- Vallon qualifié -sans doute par erreur- comme étant « assec », alors qu'il ne l'est pas.
- Vallon « oublié » sur les cartes de l'OAP.
- Pas de bilan de GES sur le projet.
- Minoration manifeste de l'incidence du projet sur le paysage : « *...Il n'y aura aucun effet sur le grand paysage ni sur le paysage du vallon de la Noix. À terme, l'effet du projet sur les perceptions paysagères restera négligeable* ».

Dans son mémoire en réponse, la commune indique : « *Le principe de libre exercice d'une profession, qui doit également être préservé, garantit que les entreprises spécialisées puissent continuer à intervenir sur des marchés publics sans être automatiquement suspectées de conflits d'intérêts* ».



*Il ne s'agit donc pas manifestement ici d'un conflit d'intérêt.*

*Il appartiendra alors au TA de qualifier les nombreux oublis, approximations, assertions non fondées et/ou contradictoires relevés au dossier, et qui sont exposés tout au long du rapport et des conclusions.*

*Pour ce qui est des éléments remarquables, leur liste est loin d'être figée.*

*Régulièrement, des éléments patrimoniaux sont identifiés par l'UDAP, (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), et sont matérialisés au niveau du PLU à chacune de ses évolutions.*

### **3- La consommation foncière passée et future.**

La consommation foncière figurant au projet a été contestée par de nombreuses associations et des particuliers. En réponse à une question posée au PVS, la commune a apporté des informations complémentaires sur les surfaces réelles de capacités résiduelles et les surfaces consommées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Ces données sont synthétisées au tableau ci-dessous.

<b>Périodes</b>	<b>Consommation d'ENAF</b>
2008-2021	<i>Avant la promulgation de la loi Climat et Résilience : <b>8,9 hectares.</b> Chiffre calculé selon les normes en vigueur avant l'entrée en application de cette loi.</i>
2011-2021	<i>Après l'adoption de la loi Climat et Résilience : <b>6,5 hectares.</b> Soit une moyenne annuelle de 0,65 hectare. Calcul de la consommation fait sur une période de référence de 2011 à 2021.</i>
2021-2031	<i>La consommation pour la période 2021-2031 doit être réduite à la moitié de celle enregistrée durant la période de référence 2011-2021. Consommation de <b>3,4 hectares</b> sur la période. Soit environ 0,34 hectare par an</i>
2021-2035	<i>Consommation totale estimée de 4,8 hectares, avec une moyenne 0.34 hectare. <b>Consommation en baisse par rapport à la période de référence 2011-2021, où la moyenne annuelle était de 0,65 hectare.</b></i>

### **4- Les besoins en logements et la mixité sociale.**

Sur la base d'une croissance démographique de + 0,5% / an, la commune envisage la création de 1105 logements :

- 45 à 46 logements sociaux au niveau d'un Périmètre de Mixité Sociale.
- 492 logements sociaux au niveau de 11 Emplacements Réservés pour Mixité Sociale.

Là encore, le nombre de logements à créer a été contesté par les associations et les particuliers, sur la base notamment des données INSEE, et la constatation d'une démographie en baisse depuis deux ans sur la commune.

**Réponse de la commune.**

*La commune a effectué une analyse approfondie qui intègre plusieurs facteurs clés pour justifier cette projection.*

*Le contexte démographique récent qui montre une stabilisation autour de 13 153 habitants en 2020, selon l'INSEE.*

**Croissance démographique, attractivité du territoire et SRADDET.**

*Beausoleil est une commune attractive en raison de sa proximité avec Monaco et de la qualité de son cadre de vie. Les projections démographiques utilisées par le PLU s'appuient sur les objectifs du SRADDET, qui prévoit une croissance démographique de 0,3 % par an pour l'ensemble de la région d'ici 2050. La Commune a choisi d'adopter un objectif de croissance de 0,5 % par an jusqu'en 2035, ce qui correspond à un accueil d'environ 69 habitants supplémentaires par an. Cela conduirait à une population estimée à 14 468 habitants en 2035.*

**Les besoins en logements et desserrement des ménages.**

*La taille des ménages passerait de 2,13 personnes par ménage en 2019 à 1,97 en 2035. Compte tenu de ces éléments, la création d'environ 69 logements supplémentaires par an est nécessaire.*

**La compatibilité avec les objectifs supra-communaux.**

*Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) prévoit 60 logements par an.*

**5- L'incomplétude du bilan de GES.**

**« La MRAe demande de quantifier la réduction des émissions de GES induite par le PLU révisé et de comparer ce résultat aux objectifs de réduction du SRADDET et de la Stratégie Nationale Bas Carbone ».**

**Cette question posée par la MRAe figure en page 32 du Mémoire en réponse au PVS. Elle n'a reçu aucune réponse.**

**Les données absentes au dossier concernent :**

- la totalité des GES à prendre en compte,
- le périmètre temporel et le périmètre spatial,
- la description de l'état initial de l'environnement,
- la définition des scénari avec et sans projet,
- la détermination des postes significatifs pour chaque scénario,
- enfin l'impact des affouillements du sol sur les émissions de GES et la suppression des puits de carbone.

**- « Prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact » –**  
(Ministère de la Transition écologique – Février 2022).

***Ce qui a pour conséquence l'absence de prise en compte de plusieurs normes et / ou règlements :***

1. Le cadre des accords internationaux sur le climat, retenus dans l'accord de Paris.
2. L'article R. 122-5, qui concerne les phases des projets, ainsi que la définition des scénari avec et sans projet.
3. le PCAET, décret n° 2016-849 : estimation obligatoire de la séquestration carbone, avec pour objectif un équilibre entre les émissions anthropiques et les absorptions par les puits des GES.

*L'absence de ce bilan, et de l'impact des GES sur le climat et la santé des habitants ont été détaillés au rapport.*

Mais une telle évaluation sur l'ensemble de la révision du PLU semble difficile, car plusieurs projets sont loin d'être finalisés, d'autres sont en suspens dans l'attente de compléments concernant les risques, notamment le risque inondation :

- Au 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 : sa faisabilité était subordonnée à la connaissance du risque inondation.
- L'ERMS N°9 : sa réalisation est différée, car elle est située dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.
- Les ERMS N° 5 et 10 : réalisation différée dans l'attente d'études hydrauliques finalisées.

*Cependant, sur le principe même de l'objectif de réduction des GES, une étude de mobilité a été réalisée sur l'année 2022.* L'analyse des volumes de flux et des modes de déplacements sur le territoire communal a permis de dégager des enjeux inscrits dans la révision de PLU :

- Réalisation de plus de 3.000 m2 d'aménagement qualitatif piétonnier aux normes PMR (parcours piétonniers plus sûrs et accessibles).
- Programme ambitieux d'escaliers mécaniques mis en place : 12 escaliers mécanisés s'ajoutant au réseau existant de 9 ascenseurs publics, (plus de 3 000 passages/jours).
- Installation de trois stations de vélos électriques (39 vélos à assistance électrique).  
Ces stations, connectées aux principaux quartiers de la ville, et relie le bassin d'emploi de la Principauté de Monaco, et facilitent les trajets interurbains
- Promotion des véhicules propres : la commune s'engage à multiplier les infrastructures de recharge ; 19 bornes de recharge sont déjà disponibles dans les parkings publics de la ville,
- Planification des zones d'habitation devant accueillir le développement urbain, proches des services essentiels (commerces, écoles, lieux de travail).
- Enfin le règlement impose, pour les constructions à venir, *l'installation de commerces de proximité et de services en rez-de-chaussée*, afin de limiter les déplacements liés aux courses.

### III- Analyse de la création de deux zones agricoles.

« Le projet de PLU envisage de créer deux nouvelles zones agricoles...Le dossier ne présente pas de justification pour ces deux nouveaux secteurs agricoles dans le rapport de présentation... Préciser l'état initial de la biodiversité, si nécessaire à l'aide d'investigations de terrain appropriées, sur les secteurs qui passent de N en A ».

(Mission Régionale de l'Autorité Environnementale).

« Les forêts jouent un rôle majeur dans la régulation du cycle du carbone et la concentration de CO<sub>2</sub> atmosphérique. Inversement, l'agriculture constitue à ce jour un secteur fortement émetteur de GES tout en étant fortement vulnérable aux effets du changement climatique ».

« Au regard du faible potentiel agronomique des sols du secteur des Clapisses et du manque de maturité du projet envisagé, un zonage en N est plus approprié ».

#### 3.1- Sur le principe même de l'installation de projets en zones naturelles.

##### 1. Le rôle des terres forestières dans la séquestration de CO<sub>2</sub>.

Ce point, totalement occulté au niveau du dossier, a longuement été exposé au rapport d'enquête.

*À l'échelle mondiale, les terres forestières sont un puits de carbone.*

Les forêts concentrent 80 % de la biomasse aérienne et 50 % de la photosynthèse terrestre (Dixon et al., 1994 ; Beer et al., 2010).

Le puits brut attribué à la biosphère compense :

- 19 % des émissions anthropiques annuelles de GES,
- soit environ 10 Gt CO<sub>2</sub> éq. (GIEC, 2013, Canadell et al., 2007).

*En intégrant la déforestation (terres forestières converties en d'autres usages), le secteur forestier devient à l'inverse une source de carbone.*

*Ces émissions nettes des terres boisées représentent environ 13 % des émissions anthropiques annuelles de GES dans le monde. (GIEC 2019, Le Quéré et al. 2018).*

En France, la séquestration nette de carbone dans la biomasse des forêts est estimée à environ 49,5 Mt CO<sub>2</sub> éq pour l'année 2018, soit environ 11 % des émissions nationales de GES, (Centre Interprofessionnel Technique d'Études de la Pollution Atmosphérique -2020).

*Cette dégradation de la structure du sol, combinée à l'élimination de la végétation, altère les habitats de la microfaune du sol et leurs fonctions écologiques, dont le recyclage des nutriments et le stockage du carbone.*

*La question de la réversibilité de ces incidences à moyen et long terme reste posée.*

## 2. L'impact des installations de projets en zones naturelles sur le bilan des GES.

Le Ministère de la Transition écologique a publié en février 2022 la « *Prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact* ».

Outre les impacts liés à la déforestation et aux ouvertures d'espaces, les chantiers de constructions nécessitent :

- l'utilisation d'engins de chantier, (combustion d'énergies fossiles, production d'arsenic, de cadmium, de nickel...),
- l'utilisation de matériaux de construction.

*Pour mémoire, le ciment est l'un des matériaux les plus polluants, à l'origine de la production de 7% de GES au niveau mondial.*

*Si l'on ajoute à cela la diminution de production d'oxygène liée aux ouvertures d'espaces, il est difficile – sauf preuve scientifique contraire - d'envisager un bilan de GES et un impact climatique positifs pour les projets, quels qu'ils soient, situés en zones naturelles.*

## 3. L'impact environnemental en phase de chantier.

Taxons	Janv	Fev	Mars	Avril	Mai	Jui	Juill	Aout	Sept	Oct	Nov	Dec
REPTILES	h	h					p+e	p+e				h
OISEAUX				r+n	r+n	r+n	r+n					
AMPHIBIENS			r	n	n	n	n	n	n			
CHIROPTERES		r	n	n	n	n	n	n				
ECUREUIL	r+n											r+n
Période retenue	→											

	période favorable pour le démarrage des travaux
	période défavorable pour le démarrage des travaux

*h = hibernation ; p = ponte ; e = éclosion ; n = nidification ; r = reproduction -*  
(Diagnostic écologique – TINEETUDE Ingénierie – P.28).

Ce calendrier appelle plusieurs remarques :

1. Si les travaux ont vocation à débuter aux mois d'octobre et novembre, le porteur de projet n'indique pas la durée des travaux.
2. Les travaux se poursuivront selon toute vraisemblance sur les mois suivants.

*Ils impacteront donc tous les taxons, et sur toutes les périodes : hibernation, ponte, éclosion, nidification, et reproduction.*

*Ces impacts auraient dû figurer au dossier d'enquête.*

### **3.2- Analyse de la pertinence d'un projet viticole sur le secteur des Clapisses.**

#### **1- Absence de prise en compte du PPR mouvement de terrain.**

Le PPR Mouvement de terrain indique une zone rouge à l'Est, une zone bleue au centre.  
« L'ampleur géographique des phénomènes permet la mise en place des parades **sur une aire géographique réduite dont les dimensions sont proches du niveau parcellaire moyen ou de bâtiments courants** ». (Étude géologique).

**Or, le projet s'étend sur 6 parcelles : AB 23-25-26 et AM 1-14-193.**

#### **2- Absence de prise en compte de l'environnement.**

Le projet se situe :

- *en partie dans la ZNIEFF de type 1 « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros »,*
- *en quasi-totalité au sein de continuités écologiques identifiées dans le SRCE : la partie au Nord en milieu ouvert, et la partie au Sud en milieu boisé.*
- *sur une zone N, Espace Boisé Classé.*
- *à 1,3 km du périmètre classé en arrêté de biotope « Falaise de la Riviera ».*

#### **3- L'incomplétude de l'évaluation environnementale sur le site.**

**=> La méthodologie de travail s'est résumée à une étude bibliographique, et une prospection de terrain réalisée par un écologue de façon non pertinente en hiver, sur 2 journées, les 06/02 et 13/03/2024.**

« Il est préconisé de réaliser des inventaires naturalistes sur les saisons propices aux observations des espèces faunistiques et floristiques afin de confirmer la présence ou l'absence de ces espèces et leur utilisation du site. **Inventaires à poursuivre au printemps, à l'été et à l'automne.** » (Projet viticole, P.28).

**=> Cette étude complémentaire, censée être réalisée en amont du projet, est classée par le porteur de projet dans les « mesures d'évitement ».**

**=> Selon le dossier, les impacts de cette installation seront majeurs : « Le projet d'aménagement d'un domaine viticole s'accompagne d'une phase de travaux (défrichement, terrassement, construction et replantation) **qui aura un impact sur la biodiversité sans qu'il y ait des mesures adaptées pour éviter ou limiter les impacts sur les milieux** ».**

#### **4- Absence de prise en compte des problèmes inhérents au vignoble.**

Le choix d'un projet viticole n'est pas sans soulever des interrogations, au regard des problèmes évoqués ci-dessous.

**1. Le Plan National déperissement du vignoble de 2016**, lancé par les interprofessions, la fédération française de la pépinière viticole, l'institut français de la vigne et du vin, l'INRA le Ministère de l'agriculture.

En France, la vigne déperit lentement mais sûrement, avec un taux de mortalité qui atteindrait 10 % ; au coût du remplacement, il faut ajouter la perte d'exploitation sur des années. **Pour la viticulture française, la perte est estimée à 1 milliard d'euros par an.**

## 2. L'impact de l'utilisation de pesticides.

En France, la viticulture est le secteur le plus gourmand en produits phytosanitaires : **20 % des quantités consommées pour 3 % de la surface agricole utile.**

Cet impact s'étendrait hors du site, sur les zones naturelles aux alentours.

## 3. La diminution de la consommation.

La consommation moyenne par habitant a chuté de 70% en 60 ans.

**Pour la deuxième fois en 3 ans, le secteur vitivinicole français a dû solliciter une mesure d'urgence, la distillation de crise, pour évacuer des volumes devenus excédentaires.**

## 4. Les impacts prévisibles du changement climatique.

C'est le changement climatique qui va avoir le plus gros impact sur la viticulture.

Si la vigne aime la chaleur, elle n'apprécie ni les épisodes de canicule ni la sécheresse.

**À l'horizon 2050, les contours du vignoble mondial devraient être modifiés.**

## 5- Les impacts possibles sur la ressource en eau.

Les questions soulevées par la ressource en eau ont été développées au rapport.

Au vu des évolutions climatiques annoncées, rien n'indique que la citerne prévue au projet suffise à alimenter en eau l'exploitation.

**Une évaluation d'un impact possible sur la ressource en eau aurait mérité de figurer au dossier.**

## 6- Si la Chambre d'Agriculture a évalué le potentiel de cultures à 2/5, le potentiel viticole sur le site n'a pas été étudié.

### **En synthèse :**

Les impacts du changement climatique s'accroissent :

- les stades du développement de la vigne sont plus précoces,
- la vulnérabilité est accrue aux gelées de printemps, comme en 2021,
- les dates de vendange se situent maintenant vers le cœur de l'été, ce qui amplifie l'augmentation de température pour cette période sensible,
- les stress hydriques plus prononcés dans le Sud de la France avec des effets observables sur les rendements,

Il faut ajouter à cette liste non exhaustive les dégâts causés par les événements extrêmes, les incendies.

**La durabilité de la viticulture française est donc menacée.**

### Avis du commissaire-enquêteur.

1. L'apport de ce projet à l'économie communale est loin d'être évident, au regard de ce que la commune sacrifie au plan environnemental, et de l'impact négatif certain sur le bilan des GES, et donc le réchauffement climatique.
2. Le dossier d'enquête entend « *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* ».
3. L'incomplétude de l'évaluation environnementale, sur la base d'une prospection de terrain de deux jours par un écologue en hiver, les 06/02 et 13/03/2024, et l'indigence de la démarche ERC ne permettent pas de valider la conclusion du porteur de projet :  
« *Le projet de déclassement de la zone Naturelle en zone agricole et le déclassement de l'espace boisé classé n'aura pas d'incidence sur la biodiversité et les continuités écologiques* ».
4. De plus, ce projet viticole ne correspond pas au type d'activité agricole mentionné au PADD, (Remise en culture et petit élevage).
5. Avis de l'État : « *Le secteur, qui constitue l'arrière-plan du Mont des Mules devrait figurer en zone naturelle, dont une partie en zone N plus protectrice* ».

### **3.3- Analyse de la pertinence du projet de cultures maraîchères sur la zone de Grima.**

#### 1. Les parcelles concernées.

13 parcelles au total pour une superficie de 4 ha, dont :

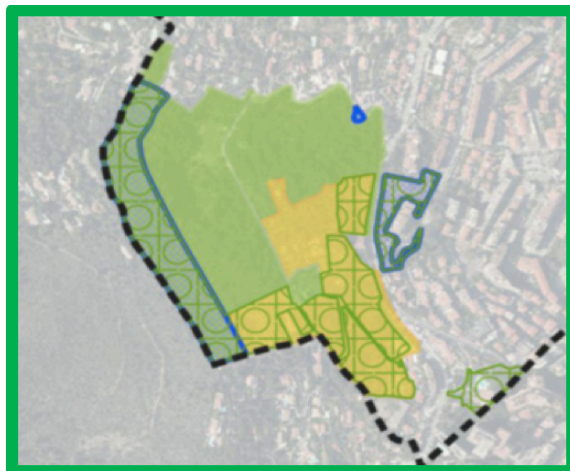
- 7 en zone N, (3 comprennent des EBC, 2 sont situées en zone rouge au PPR mouvement de terrain). Leur potentiel de culture a été évalué à 2/5.
- 5 situées en zone IAU, 3 d'entre elles comprennent des EBC, et n'ont pas été évaluées par la Chambre d'Agriculture.
- 1 située en zonage IAU et N.

#### 2. L'environnement.

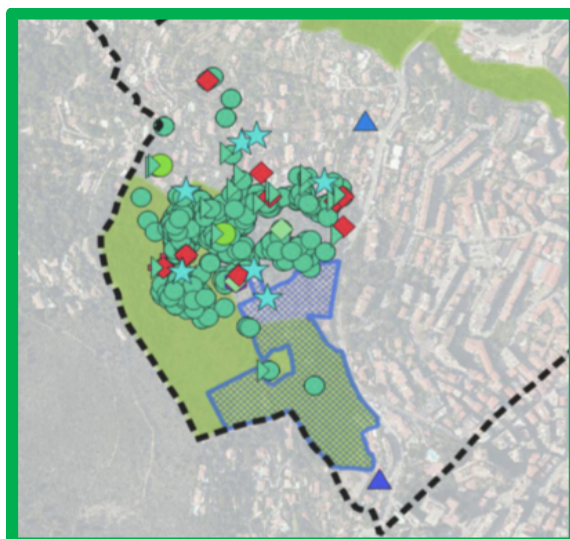
*Sans préjuger de la présence d'autres taxons, 60 espèces d'oiseaux ont été contactées sur le territoire communal, dont 49 sont protégées.*

Les ouvertures d'espaces rendues nécessaires par le projet seraient délétères pour l'avifaune. Enfin, concernant la prise en compte des risques en zones non urbanisées, un dire de l'État en date du 18 juillet 2024, précise que « *... toute construction nouvelle est interdite* » en zones non urbanisées et ce, quel que soit le niveau de l'aléa.





*- Zonage au projet de PLU du site pressenti- P. 242 -*



*- Avifaune présente sur et à proximité immédiate du site – P. 243 -*

*Au total, la protection de la biodiversité ne semble pas conciliable avec la création de zones agricoles en zones naturelles, de par :*

- les défrichements, les déboisement, les installations d'enclos, l'imperméabilisation des sols imposés par les constructions ;*
- l'utilisation de produits phytosanitaires (herbicides, insecticides, fongicides) ;*
- l'utilisation d'engrais.*

### **3.4- Les impacts des projets agricoles sur la biodiversité.**

Les impacts prévisibles des projets inscrits au PLU ont été développés au rapport d'enquête. Ils sont la conséquence de trois pollutions : sonore, lumineuse, et atmosphérique.

1. Ces pollutions ne pourront pas être contenues sur les sites de projet, elles impacteront donc l'ensemble de la biodiversité, et, pour la pollution atmosphérique, les habitants.
2. À ces pollutions inhérentes aux phases de chantier vont s'ajouter, en phase d'exploitation, les pollutions liées aux épandages de produits phytosanitaires autorisés par les règlements. *Avec un taux de 18%, l'agriculture est le deuxième émetteur d'ammoniac (NH3) derrière l'industrie.* Pour le NH3, 203 tonnes sont émises en 2017 sur la zone du PPA 06.

*Les engrais azotés sont à l'origine d'émanations d'oxydes d'azote (Nox).*

Ces oxydes d'azote réagissent avec

- les Composés Organiques Volatils, (COV), pour conduire à la *formation d'ozone*,
- l'ammoniac (NH3), pour conduire à la formation de *particules fines qui auront un impact sur l'environnement et la santé.*

Dans l'atmosphère, ils se transforment en *acide nitrique*, et contribuent ainsi à une eutrophisation et une acidification des eaux et du sol.

Le Parlement Européen attire l'attention sur le fait que, « *Dans les zones urbaines, les émissions d'ammoniac sont responsables de près de 50% des répercussions de la pollution de l'air sur la santé, étant donné que l'ammoniac est un précurseur de particules* ».

## **IV- Analyse des projets inscrits au PLU en zones urbaines.**

Le projet de PLU envisage à l'horizon 2035 la création de 1.105 logements, de parkings, des élargissements de voiries, etc...

Avec un impact prévisible sur l'augmentation du nombre de véhicules, la pollution atmosphérique et donc la santé des habitants.

Ce point d'importance a été soulevé par de nombreuses contributions citoyennes, et des PPA.

*« Il est primordial de baisser les taux moyens annuels des polluants en diminuant la circulation routière, et d'interdire catégoriquement l'implantation de nouvelles populations dans des contextes très défavorables ».*

MRAe.

*« Certains secteurs de renouvellement urbain se situent à proximité immédiate d'infrastructures de catégorie 3. Le PLU devra traiter ce sujet ».*

(Avis de l'État).

[Cet impact sanitaire mérite un focus particulier, en ce qu'il fonde la réserve exprimée plus loin dans le document.](#)

### 1. La problématique de l'ozone.

*L'ozone de surface est l'un des plus préoccupants pour la santé publique et le plus étudié parmi les polluants atmosphériques.* (Jacob et Winner, 2009).

Les Alpes-Maritimes sont particulièrement exposées à une pollution chronique à l'ozone pendant un nombre de jours importants dans l'année ; les réductions d'émissions de tous les précurseurs d'ozone pourraient contribuer à la baisse des concentrations de ce polluant.

*Les émissions de polluants sont majorées lorsque les véhicules sont au ralenti,* (embouteillages), ce qui est le cas dans de nombreuses voies de circulation en centre-ville.

=> En 2022, 3 polluants sur les 12 dont les concentrations sont réglementées à l'échelle européenne, sont concernés en France par des dépassements des seuils réglementaires : NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, et nickel.

=> 2022 est marquée par trois épisodes de pollution à l'ozone d'ampleur nationale.

=> Cette même année, les valeurs guides de l'OMS publiées en 2021 pour le NO<sub>2</sub>, l'O<sub>3</sub>, les PM<sub>10</sub> et 2,5, ne sont pas respectées pour 72 à 97 % des agglomérations.

*Les teneurs moyennes en O<sub>3</sub> suivent une tendance à la hausse avec des niveaux particulièrement élevés en 2003, de 2018 à 2020 et en 2022, années marquées par d'importants épisodes de canicule.*

Une étude réalisée sur le périphérique toulousain par l'Observatoire Régional de l'Air en Midi Pyrénées, (Etude ORAMIP), indique que :

- l'ozone est le principal tueur lors des vagues de chaleur à Toulouse ;
- lors de la vague de chaleur de 2003, le risque de mortalité a augmenté de 18% ;
- la part de l'ozone dans la mortalité a été de 85%.

(Sylvie Cassadou, Toulouse - Institut de Veille Sanitaire).

*« Toute augmentation du taux d'ozone de 5 µg/m<sup>3</sup> par rapport à la veille s'accompagne d'une augmentation des infarctus de 5%, y compris chez un sujet normal jusque-là ».*

(Docteur Ruidavets, Circulation 2005).

2. Des études à grande échelle ont été réalisées entre 1986 et 2006, sur des cohortes de personnes résidant entre 50 à 100m d'autoroutes et de voies à grandes circulations, et dans divers pays, (Angleterre, Hollande, Etats-Unis, France).

Elles comprennent des cohortes de sujets très impressionnantes : *jusqu'à 5.228 sujets pour les adultes, et 3.677 pour les enfants.*

<b>Anticipation du taux de mortalité à proximité du trafic.</b>	
Délai moyen	<b>2,5 ans</b>
En présence de cardiopathie ischémique.	<b>3,1 ans</b>
En présence de pathologie pulmonaire	<b>3,4 ans</b>
En cas de diabète.	<b>4,4 ans.</b>

### **1. Risques identifiés concernant les populations adultes.**

Risque.	Augmentation du risque.	Études scientifiques concernées.
<b>Ischémique</b>	Globale : 85% - 233% chez les hommes - 272% chez les non-fumeurs.	<i>Traffic and the heart Bert Brunekreef; 2006.</i>
<b>Maladie coronarienne</b>	Globale : 85% - 133% chez les hommes.	<i>Europ Heart J 200 ; 27 :2696-2702</i>
<b>Accident vasculaire cérébral</b>	À 200m d'une autoroute : risque multiplié par 7 chez les hommes. Entre 200 à 500m d'une avenue principale : Risque multiplié par 3.	<i>Stroke 2003 vol. 34 ; 27 :2776-2780.</i>

### **2. Risques identifiés concernant les enfants.**

Pathologie	Étude Epidemiology 2005.
Bronchospasmes	Résidence fermée à 150m d'une autoroute : augmentation de 89%
	Résidence ouverte à 150m d'une autoroute : augmentation de 122%

*L'exposition aux grandes routes et à la pollution atmosphérique ont toutes deux des effets négatifs et indépendants de la qualité de l'air régionale sur la fonction respiratoire.*

Les jeunes entre 10 et 18 ans qui vivent dans des endroits où l'air est pollué encourent un risque 5 fois supérieur de fonction pulmonaire basse, correspondant à moins de 80% de la fonction normale pour l'âge.

*Cet effet est irréversible.* (The Lancet Janvier 2007) :

- augmentation de 20 à 30% d'asthme, d'infections ORL, de gripes, chez les enfants vivant à proximité des voies à fort trafic,

*Il y a un effet délétère de cette pollution dès la vie intra-utérine.*

(European Respiratory Journal 2007).

*Enfin, les cancers de l'enfant sont liés au degré de la pollution atmosphérique environnante induite notamment par les véhicules diesel.*

(Journal of Epidemiology and Community Health, 2005).

### **3. Implications pratiques concernant le dossier de révision du PLU :**

1. *Le dossier de PLU ne comporte aucune donnée chiffrée de ces pollutions ; or, c'est à partir de ces données que peut se faire la validation d'un scénario prospectif.*

2. *Il est impératif de mesurer les métaux lourds ; ces taux de polluants sont au maximum près des sources d'émission, à savoir en zone de trafic.*

3. *L'Indicateur d'Exposition Moyenne, (IEM), devrait être estimé sur trois années civiles consécutives, en moyenne sur tous les points de prélèvement mis en place.*

Il est utilisé par la Communauté Européenne pour examiner si l'objectif national de réduction de l'exposition est atteint, et donc sert à justifier les contentieux éventuels.

**4. L'ozone étant le principal tueur en cas de chaleur, il est prioritaire de faire baisser les précurseurs de l'ozone, oxydes d'azote, (Nox) et Composés Organiques Volatils, (COV), en diminuant la circulation locorégionale.**

**5. Les pics de pollution n'expliquent que 10% de la mortalité.**

Il est donc primordial d'avoir également une estimation de la pollution de fond urbain.

**6. La proximité d'une voie rapide augmente de plus de 40% la mortalité, y compris à l'intérieur des habitations.**

**7. AtmoSud précise que :**

**- 100 % de la population régionale est au-dessus des recommandations de l'OMS en PM2.5 et en ozone,**

**- en Région Sud, les valeurs les plus faibles de polluants dépassent 3 fois les recommandations de l'OMS.**

*Seule une connaissance précise du niveau de pollution permettrait d'envisager des actions de réductions d'émissions ciblées.*

**V- Prise en compte par la commune des avis et / ou remarques des PPA.**

Le commissaire-enquêteur n'a pas vocation à commenter les avis des PPA.

À la lecture du mémoire en réponse au PVS, on peut prendre acte de ce que la Commune a pris en compte nombre de leurs demandes et/ou remarques.

Elle s'est engagée à les inclure dans la version qui sera approuvée.

Des ajustements nécessaires demandés par la DDTM au projet arrêté ont été effectués pour garantir la conformité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, et pour assurer la transparence et la précision du bilan de consommation foncière.

La commune a pris en compte la demande de mettre en cohérence :

- les données du diagnostic,
- les justifications du PLU,
- et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

## VI- Les points à porter au crédit de la présente révision du PLU.

La révision du PLU permet la réactualisation d'un document élaboré il y a plus de 15 ans.

### **1- La consommation foncière.**

La révision générale du PLU de Beausoleil affiche une consommation foncière prévisionnelle maximale de 4,8 ha, comprise en totalité à l'intérieur de la tache urbaine de la commune.

Elle s'inscrit, en cohérence avec la loi Climat et résilience du 22 août 2021, dans une logique de modération des objectifs de consommation d'espaces NAF, et de densification des zones urbaines par renouvellement urbain.

Le projet de PLU révisé permet ainsi de limiter la consommation foncière à 4,8 hectares à l'horizon 2035, contre 12,4 ha en l'absence de démarche de révision générale.

Des zones IAU ont été classées en zones NL, (quartiers Malbousquet, Grima, vallon de la Noix et quartier de la Roussa).

*Ces surfaces totalisent plus de 10 ha, dont une partie classée en EBC.*

### **2. La prise en compte des risques identifiés sur la commune**

Le PLU intègre les risques suivants :

- Mouvements de terrain (conformité avec les Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, PPRMT)

- Inondations (absence de Plan de Prévention des Risques Inondation, PPRI, donc en accord avec le Plan de Gestion des Risques Inondations, PGRI)

*Un 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.*

D'où la nécessité dans l'intervalle 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 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.*

- Feux de forêt (absence de Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt, PPROF)

- Risque sismique

- Retrait-gonflement des sols argileux

- Risques technologiques

- Nuisances sonores

### **3- L'adéquation entre la disponibilité des ressources et l'augmentation de population figurant au projet de révision du PLU.**

Le problème de la ressource en eau a été soulevé par des associations et des particuliers. Une note technique de la CARF sur le sujet précise :

« En considérant une hypothèse de 5,5% d'augmentation de la population à échéance 2035, et une stabilisation des volumes consommés (la baisse récurrente étant compensée par l'augmentation de la population), **nous pouvons considérer que les objectifs du PLU peuvent être atteints**... Ces conclusions ne tiennent pas compte de la potentielle amélioration du rendement de réseau lié au plan pluriannuel de renouvellement des canalisations en relation avec la gestion patrimoniale. Pour mémoire le rendement pour l'année 2022 est de 87,5%. **Une augmentation de ce rendement permettrait d'améliorer encore la disponibilité de la ressource.**

### **4- Prise en compte des milieux naturels.**

#### 1. Installations d'ICPE en zones naturelles.

Suite à une question posée au PVS concernant les ICPE, « ...admisses dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire aux riverains ». (P.446 du dossier) ; et sur la pertinence d'installations de carrières, chantiers, élevages industriels, usines, ateliers, stations d'épuration, sites de stockage de déchets, sites industriels Seveso, éoliennes de plus de 12 mètres, stations-service.

La commune prend en considération cette observation et décide d'interdire la réalisation de nouveaux ICPE en zone naturelle, sauf exploitation des ICPE déjà existants (Station-service de l'aire d'autoroute de la Riviera Française).

2. 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 ;

3. 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 ; **23 ha de terrains au total seraient donc restitués aux ENAF et aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue.**

4. Le PLU révisé impose 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.

5. L'adoption d'une OAP, Trame verte et bleue et noire ;

6. La préservation des grands paysages et des zones naturelles situées au-dessus de la moyenne corniche ;

7. L'extension de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope « Falaises de la Riviera » en cours de finalisation.

8. Le secteur classé actuellement en zone UF au PLU en vigueur, qui est désormais basculé en espace naturel au sein des cartes du PADD.

- Avis motivé -

**« Nous tenons dans un premier temps à reconnaître la complexité de la tâche des décideurs en matière de planification urbanistique. L'élaboration d'un PLU nécessite en effet, l'intégration d'une multitude de paramètres qui requièrent différentes compétences ; équipements et voirie, normes, lois, règlements, données scientifiques, acceptabilité par la population, convictions idéologiques, financements, développement, etc. ces paramètres étant susceptibles d'évoluer ». MRAe.**

**Cet avis de la MRAe résume bien les difficultés rencontrées par la commune pour l'élaboration du document.**

1. Le projet de PLU a été déposé par Monsieur le Maire de Beausoleil, en application de la loi.
2. Les PPA ont été informées en temps utile du projet.
3. Le public a été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus par la réglementation.
4. Les personnes entendues dans le cadre de l'enquête ont pour la plupart demandé des changements de zonage.  
Certaines de ces demandes étaient recevables, d'autres difficilement conciliables avec les exigences de la loi ALUR limitant l'étalement urbain, et/ou les risques naturels subis présents sur le territoire.
5. Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire de Beausoleil a :
  - pris en compte une très grande partie des observations et demandes des PPA ;
  - expliqué les choix communaux concernant certaines réserves de la préfecture, de la DDTM, et des autres PPA ;
  - donné son avis sur les demandes des particuliers recueillis au cours de l'enquête publique.
6. Le PLU devra par ailleurs respecter les objectifs du SCOT de la CARF en cours d'élaboration, en matière de croissance démographique, de consommation foncière, de production annuelle de nouveaux logements.
7. Le PLU arrêté :
  - montre une volonté de maîtriser le développement de la commune ;
  - affirme le renforcement du centre-ville par la création de commerces et services en rez-de-chaussée des constructions à venir ;
  - définit au plus juste les zones constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de réduire l'étalement urbain ;
  - permet une extension de l'urbanisation apte à couvrir les besoins de la commune en nouveaux logements, conformément à la loi SRU et au PLH de la CARF ;
  - favorise une mixité de la population, avec une diversité de logements plus adaptés, (logements de plus petite taille prenant en compte le desserrement des ménages) ;



*Les points négatifs concernent :*

- 1. La création de deux zones A en zones naturelles sans vocation agricole démontrée.*
- 2. La médiocrité des études d'impact sur la biodiversité de ces installations et des projets de particuliers proposés au dossier de PLU par le bureau d'études.*

Après avoir :

- pris connaissance du projet et étudié le dossier d'enquête, qui a vocation, avant son approbation, à intégrer les demandes, précisions, corrections de l'État ;
- constaté que toutes les dispositions réglementaires avaient été respectées dans la mise en œuvre et le déroulement de cette enquête ;
- visualisé les lieux au cours d'une visite sur sites ;
- vérifié que les mesures de publicité attachées à ce type d'enquête et conformes aux dispositions du Code de l'Environnement, avaient bien été appliquées ;
- effectué mes trois permanences sur le site désigné dans l'arrêté préfectoral afin de renseigner la population sur le projet et recueillir ses observations,
- recueilli tous renseignements et explications techniques nécessaires à l'exercice de ma mission, auprès des responsables mandatés par le porteur de projet,
- constaté que la durée de l'enquête a été nettement suffisante pour permettre une libre expression du public sur le projet ;
- analysé le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et avoir pris en compte ses observations et réponses,
- pris en compte en définitive tous les éléments d'information accessibles, tant au profit direct de la population concernée, que dans l'intérêt général ;

*Je considère que les points positifs du projet de PLU révisé l'emportent sur les point négatif.*

*Les réponses de la commune dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse permettront d'améliorer encore le document, en donnant satisfaction à certaines demandes du public et des PPA.*

*En conséquence, je donne un avis favorable à la présente révision du PLU de Beausoleil, assorti de deux réserves, et de deux recommandations.*

**Réserve N°1.**

*Inscrire au PLU la nécessité de procéder à une évaluation de la pollution atmosphérique sur la commune, pollution urbaine de fond, et en zone de trafic.*

*Cette évaluation devra porter en priorité sur les polluants réglementés par le Code de l'Environnement et les directives européennes 2004/107/CE et 2008/50/CE :*

- le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) ;
- les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>), dont dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) ;
- l'ozone (O<sub>3</sub>) ;
- le monoxyde de carbone (CO) ;
- le benzène (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) ;
- les métaux lourds : Plomb (Pb), Arsenic (As), Cadmium (Cd), Nickel (Ni).
- les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), dont le benzo[a]pyrène (B[a]P).
- la pollution particulaire : PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, et surtout les particules ultrafines, PM 0,1.

**Avis de scientifiques.**

« Ces particules, qui représentent près d'un tiers de la pollution le long des voies de trafic, et qui sont les plus toxiques pour les personnes, ne sont à l'heure actuelle pas prises en compte ».

(Ramgolam et all., 2009 ; Val et all., 2011).

« La réglementation appliquée jusqu'à présent pour le suivi de la pollution particulaire ne considère que des mesures en masse de PM par m<sup>3</sup> d'air. Or, même si elles sont négligeables en masse, les particules ultrafines, dont la réactivité est supérieure à celles des particules plus grosses, **représentent en nombre 80% de l'aérosol urbain.** Il paraît donc important de prendre en compte le nombre de particules plutôt que leur masse ».

- J.M. Lo-Guidice, Equipe IMPECS, F. Nessler, Institut Pasteur, Lille -

- (Impact de l'Environnement Chimique sur la Santé) -

Cette réserve est en cohérence avec :

- **l'action 41 du PPA**, qui fixe comme objectif « ...d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée ».

- **l'avis de la MRAe** :

« Réduire les niveaux de pollution aux particules fines et au NO<sub>2</sub> est crucial. Il est recommandé de diminuer la circulation routière et d'éviter l'implantation de nouvelles populations dans les zones les plus polluées ».

- **L'avis de la Commune** : « Des études spécifiques sur la qualité de l'air, incluant des modélisations en fonction des nuisances telles que le trafic routier, sont nécessaires pour déterminer les incidences ». (Mémoire en réponse au PVS, P.34).

De plus, ces mesures réalisées de façon itérative permettront de vérifier sur le temps long :

- l'efficacité des actions menées par la commune sur la qualité de l'air ambiant,
- la pertinence d'accepter, sans risques sanitaires pour elles, de nouvelles populations sur le territoire.

### **Réserve N°2.**

Inscrire au PLU avant son adoption, la nécessité, pour tous les projets à venir, surtout en zones naturelles, le strict respect de la « *Prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact* » du Ministère de la Transition écologique, publiée en février 2022.

Selon ce document, les données à prendre en compte seront :

- la totalité des GES,
- le périmètre temporel et le périmètre spatial,
- la description de l'état initial de l'environnement,
- la définition des scénari avec et sans projet,
- *la détermination des postes significatifs pour chaque scénario,*
- *enfin l'impact des affouillements du sol sur les émissions de GES et la suppression des puits de carbone.*

### **Recommandation N°1.**

Dans l'attente des résultats des mesures de pollution atmosphérique, si cela est réalisable, prévoir le long des axes de circulation des haies de cotonéaste, dont surtout *la sous-espèce cotoneaster franchetii.*

*Plantée aux abords d'une route fréquentée, elle diminue drastiquement la pollution de l'air (de l'ordre de 20%), et n'a pas besoin d'entretien particulier.*

(Études de la Royal Horticultural Society, RHS).

Cette recommandation s'inscrit également dans l'action 41 du PPA, qui demande de « ...Décrire les principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère limitant les nuisances liées à la pollution de l'air ».

### **Recommandation N°2.**

L'urbanisation à venir de la commune sera conséquente, et avec elle, la multiplication des ICU.

*1. L'adoption de revêtements à coefficient de réflexion élevé jouera un rôle dans l'adaptation de la ville au changement climatique* en renvoyant durant la journée la lumière du soleil vers le ciel, et en luttant ainsi contre l'effet d'Ilot de Chaleur Urbain.

*2. La gestion de l'éclairage nocturne permettra de protéger la biodiversité, et de diminuer les émissions de GES :* selon l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), l'éclairage public représente environ :

- 42 % de la consommation d'électricité des collectivités territoriales ;
- environ 20 % de leur facture énergétique.

*La pollution lumineuse rejoint ainsi la problématique du changement climatique : la consommation des ressources qu'elle occasionne contribue aux émissions de GES.*

Caractéristiques des luminaires.

- Éviter ou supprimer les lampadaires inutiles.
- Angle d'orientation : ne diffuser aucune lumière au- dessus de l'horizontale.
- Hauteur des mâts : les plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune.
- Éclairer strictement la surface utile au sol.
- Emettre une quantité de lumière la plus faible possible, au spectre le plus restreint possible et situé dans l'ombre, réduire au maximum l'éblouissement pour la faune.
- Utiliser des lampes dont le spectre d'émission contient une faible proportion d'UV, afin d'attirer le moins d'insectes possible.
- Favoriser les éclairages passifs (bandes et plots réfléchissants, catadioptriques, etc.).

Organisation spatiale des points lumineux.

- Ne pas éclairer les cours d'eau.
- Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents.
- Distance entre les lampadaires : maintenir des espaces interstitiels sombres pour les traversées de la faune.
- Revêtement du sol avec un faible coefficient de réflexion sous les éclairages.

Fait à Vallauris, le 19 septembre 2024.

Le Commissaire-enquêteur Edith CAMPANA.



