

Département des Alpes-Maritimes.

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



1- Rapport d'enquête.

Destinataires :

Monsieur le Maire de Beausoleil.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

- STRUCTURE DU RAPPORT -

1- Le Projet. P.3.

2- L'enquête publique. P.71.

3- Analyse personnelle du projet. P.145.

4- Les annexes. P.202.

5- Les pièces jointes. P.345.

1- LE PROJET -

I- Préambule. P.4.

II- Le diagnostic territorial. P.9.

III- Articulation du PLU avec les documents de portée supérieure. P.17.

IV- Rapport environnemental. P.22.

V- Évaluation des incidences du PLU révisé. P.49.

VI- Explication des choix retenus. P.58.

VII- Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU. P.67.

VIII- Les effets du PLU sur l'environnement. P.69.

IX- Mesures ERC pour contrôler les effets du PLU sur l'environnement. P.71.

I- PRÉAMBULE.

1. Les bases légales.

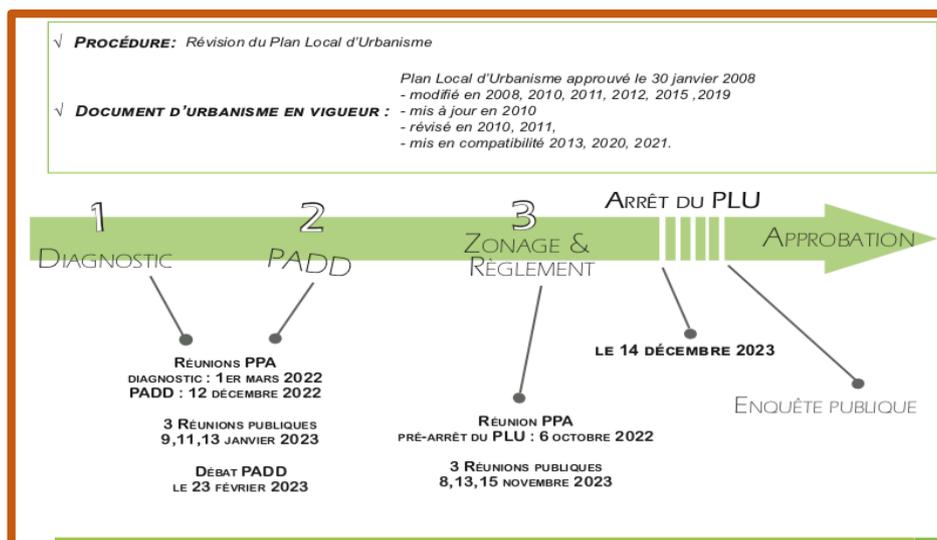
1. Le Code de l'Urbanisme, articles L.153-19, L.153-21 à L.153-25 et R.153-8.
2. Le Code de l'Environnement, articles L.122-4, L.123-1 à L.123-18, R.123-1 à R.123-27.
3. L'ordonnance n°2016-1058 du 3/8/2016 et le décret n°2016-1110 du 11/8/2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans, et programmes.
4. Le décret n°2011_2018 du 39/12/2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
5. L'arrêté du 9/9/2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable, ainsi que les déclarations d'intention prévus par le Code de l'Environnement.
6. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 30/01/2008, exécutoire le 8/03/2008 en sa dernière version exécutoire le 19/04/2022.
7. La délibération du Conseil Municipal du 22/07/2020 prescrivant la révision générale du PLU.
8. La délibération du Conseil Municipal n°11b du 16/03/2022 relative à la présentation du diagnostic territorial.
9. La délibération du Conseil Municipal n°11b du 16/02/2023 relative au débat sur le PADD.
10. La délibération du Conseil Municipal n°17b du 14/12/2023 arrêtant le projet de PLU.
11. La demande de désignation d'un commissaire-enquêteur formulée par courrier en date du 12/04/2024 auprès du Tribunal Administratif de Nice.
12. La décision n°E24000016/06 en date du 23/04/2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.
13. Les pièces du dossier soumis à enquête publique.
14. La saisine de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 17/04/2024.
15. Le courrier de saisine complémentaire de la CDPENAF en date du 30/04/2024.
16. La convocation en date du 4 juin relative à la réunion de la CDPENAF le 27/06/2024.

2- Cadre général de l'enquête.

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.

La révision générale du PLU proposée à l'enquête publique est, elle aussi, l'aboutissement d'une succession de procédures.



3- Objet de la présente enquête.

Les objectifs de développement du territoire communal consistent à :

- adapter les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur ;
- actualiser le document d'urbanisme avec les dispositions des dernières évolutions législatives en matière de consommation de l'espace, de densité urbaine et de mixité fonctionnelle et sociale ;
- prendre en compte les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat pour la période 2019- 2025 ;
- renforcer le secteur économique : dynamiser le tissu économique local en confortant les commerces de proximité notamment dans le secteur du centre-ville ;
- préserver le cadre de vie des Beausoleillois : amélioration du niveau en équipements et en services publics ;
- renforcer le développement durable à travers les constructions et une logique de gestion économe de l'espace, (végétalisation du tissu urbain, mobilités, stationnement).

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 doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

4- Les particularités communales.

Plusieurs sites inscrits dans le réseau Natura 2000 sont présents sur la commune : le décret du 09 avril 2010 indique que le PLU est soumis à une évaluation des incidences Natura 2000. Ce volet particulier de l'évaluation environnementale générale, doit faire l'objet d'une instruction administrative spécifique ; elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte :

- sur la qualité de l'évaluation ;
- sur la prise en compte de l'environnement dans le document de PLU arrêté.

5- Composition du dossier.

Partie 1 – Plan Local d’Urbanisme arrêté

Rapport de présentation – Tomes 1 et 2.
PADD.

OAP – Trame Verte et Bleue – Trame noire.

Règlement et plan de zonage.

Liste des ER.

Annexe n°7 – Les Servitudes d’Utilité Publique.

Plan des servitudes d’utilité publique (SUP)

Liste des servitudes d’utilité publique (SUP)

Règlement du Plan de Prévention

Plan de zonage du Plan de Prévention

Rapport de Présentation du Plan de Prévention 12

Annexe n°8 – L’isolement acoustique

Arrêté préfectoral n°2016-112

Plan des voies routières supportant un trafic de plus de 5000 véhicules/jour T.M.J.A

Tableau de classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Plan des séquences le long des voies à grande circulation

Annexe n°9 – Annexes sanitaires

1. Eau potable : Notice eau potable. Plan.

2. Assainissement :

Plan. Études de Schéma Général d’Assainissement et de zonages du bassin versant de Monaco, Phases 1, 2, et 4.

Carte Aptitude des sols

3. Déchets

Notice déchets - Résumé du plan

4. Ressource en eau

Note technique CARF

Annexe n°10 – Obligation Légale de Débroussaillage

Arrêté préfectoral - Rappel réglementaire

Annexe n°11 – Régime forestier (en date de l’arrêt du PLU)

État parcellaire de la forêt communale - Carte de situation.

Parcelles proposées à l’intégration dans le périmètre de la forêt communale

Annexe n°12 – Autres risques

1. Risque géotechnique.

Rapport sur les études géologiques et géotechniques

Carte synthétique communal

Carte des aléas

Carte des profils géologiques à l’échelle de la commune

Carte de qualification de l’aléa mouvement en dynamique

2. Risque Retrait Gonflement des Argiles.

Carte d’aléas RGA

Guide des risques majeurs

Courrier du Préfet de Région - Guide ORRM 29

3. Inondation

PAC Préfecture sur le risque inondation.

Carte Atlas des Zones Inondables

Carte Enveloppe Approchée d'Inondations Potentielles

Etude hydrologique et hydraulique du Vallon de la Noix 15

Etude du Vallon des Moneghetti 19

Annexe 1 de l'étude relative à la hauteur d'eau

Annexe n°2 de l'étude relative à la vitesse d'écoulement

Annexe n°3 de l'étude relative à l'aléa final

Cartographie aléa inondation Vallon des Moneghetti sans cadastre

Cartographie aléa inondation Vallon des Moneghetti avec cadastre

Annexe n°13 – Essences allergènes

Liste des allergènes – ANSES

Annexe n°14 – Les taxes d'aménagement.

Annexe n°15 – Schéma d'accueil des gens du voyage

Révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Projet de schéma révisé

Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de schéma.

Annexe n°16 – Pièces administratives.

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la procédure de révision générale du PLU

Délibération du Conseil Municipal – Débat du PADD

Délibération du Conseil Municipal – Arrêt du projet de PLU

Note technique

Bilan de la concertation

Partie 2 – Annexes.

Décision du Tribunal Administratif désignant le commissaire-enquêteur

Arrêté de Monsieur le Maire d'ouverture de l'enquête publique - Arrêté modificatif.

Publications journaux.

Chapitre 1 – Avis reçus

Avis de la CDPENAF

Avis de la Mission Régionale d'Évaluation Environnementale.

Avis de L'État avec note technique

Annexe à l'avis de l'Etat relative aux éléments de santé et environnement

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la liste des espèces exotiques envahissantes

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la carte des bois et forêts mis à jour le 4 janvier 2024

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la servitude d'utilité publique A5

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la servitude d'utilité publique I1

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la servitude d'utilité publique I3

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la servitude d'utilité publique I4

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la servitude d'utilité publique PT1

Annexe à l'avis de l'Etat relative à la servitude d'utilité publique PT2

Annexe à l'avis de l'Etat relative au décret du 8 octobre 2008 PT1

Annexe à l'avis de l'Etat relative au plan annexé au décret du 8 octobre 2008 PT1

Annexe à l'avis de l'Etat relative au décret fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables au voisinage du centre du Mont-Agel

Annexe à l'avis de l'Etat relative au plan du Fort du Mont Agel

Annexe à l'avis de l'Etat relative au plan de la servitude PT2.

Avis du Département des Alpes-Maritimes

Avis de la Principauté de Monaco

Avis de GRT Gaz

Avis de la Chambre d'Agriculture

Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie

Avis de l'association Ligue pour la Protection des Oiseaux PACA

Avis de l'association ASPONA

Avis de l'association Le Trésor Vert de Grima

Chapitre 2 – Porter à connaissance de la Préfecture des Alpes-Maritimes

Porter à connaissance initial – Mars 2021

Courrier du Préfet – Additif 19 avril 2021

Courrier du Préfet – Mise à jour des servitudes d'utilité publique – 4 juin 2021

Courrier du Préfet – Mise à jour des servitudes d'utilité publique – 1er février 2022

Courrier du Préfet – Risque inondation – 20 février 2023

Partie 3- Documents insérés au cours de l'enquête.

Deuxième publication Nice-Matin du samedi 27 juillet

Deuxième publication Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes du 25 juillet

Troisième publication Nice-Matin du 8 août 2024.

Troisième publication Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes du 8 août 2024.

II- LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL.

1- Le contexte communal

Située dans la partie Est du département des Alpes-Maritimes, à 15 km de Nice et aux portes de la principauté de Monaco, la commune Beausoleil est limitrophe des territoires suivants : Peille au Nord, Principauté de Monaco au Sud, Roquebrune-Cap-Martin à l'est, La Turbie et Cap d'Ail à l'Ouest.

L'urbanisation continue avec Monaco gomme la présence physique d'une frontière, et la commune occupe un rôle complémentaire avec la Principauté.

Beausoleil s'étend sur une superficie de 279 hectares, et au 1er janvier 2023, compte 13 280 habitants. La commune se structure principalement autour de la D6007 et de la D51 qui permettent de faire le lien avec l'autoroute A8.

Bien que faisant partie intégrante de la bande littorale urbanisée, Beausoleil ne possède pas de façade maritime.

2- Le contexte intercommunal

Beausoleil s'inscrit dans le périmètre de la *Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF)*, qui compte 15 communes, soit près de 73 890 habitants sur environ 66 010 hectares (données 2019).

Beausoleil représente environ 18,1 % de la population et 0,4 % du territoire de la Riviera.

Le statut de cette intercommunalité permet aux collectivités d'intervenir sur l'aménagement du territoire à l'échelle d'un espace communautaire.

Dans le cadre de cette intercommunalité, sont exercées :

1. Des compétences obligatoires :

- En matière de développement économique d'intérêt communautaire :

- Les actions de développement économique ;
- Les zones d'activités économiques ;

- En matière d'aménagement de l'espace communautaire :

- Organisation des transports urbains,
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- Création et réalisation de Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire (ZAC),

- En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :

- Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt et d'action, (opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées),
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

- En matière de politique de la ville dans la communauté :

- dispositifs contractuels de développement urbain,
- développement local d'insertion économique, sociale et de prévention de la délinquance,
- Contrat d'Agglomération,
- Mission Locale de la Riviera Française,
- Maison du Service Public,
- Maison de la Justice et du Droit.

2- Des compétences optionnelles :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ;
- Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
- Lutte contre la pollution de l'air, contre les nuisances sonores ;
- Fourrière automobile ; gestion du service de la fourrière des animaux ;
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs.

Deux documents ont été approuvés à l'échelon intercommunal :

- Le 03/02/2020, le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Le 06/11/2017, le Projet de Territoire à l'horizon 2030.

Le SCoT arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 12 septembre 2019 a fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'Etat le 30 décembre 2019.

La CARF a délibéré en date du 15 décembre 2022 pour relancer une procédure d'élaboration du SCoT.

3- Le contexte socio-économique.

L'étude de la population communale, du parc de logements et de la mobilité mérite un focus particulier, en ce que ces données conditionnent en grande partie les objectifs communaux, et fondent les choix retenus pour la présente révision générale du PLU.

3.1- La population communale.

La population s'élève à 12 918 habitants en 2023.

Depuis 2014, la variation annuelle moyenne de la population est à **-0,4%**.

Ce constat montre une perte d'attractivité de Beausoleil pour les actifs.

Particularités et tendances de la population communale :

1. Une population relativement jeune. Mais malgré une population plus jeune qu'ailleurs, Beausoleil n'échappe pas au vieillissement de sa population, ce qui amène deux réflexions :

=> Le vieillissement de la population impactera fortement les politiques publiques :

infrastructures de transport et de logement, accès aux équipements et aux services, prise en charge de la dépendance, etc

=> La diminution des populations de moins de 44 ans doit questionner la commune sur la facilité d'accès à un logement pour les jeunes actifs et conduire au renforcement d'un parc locatif accessible à ces populations.

2. La diminution du nombre d'actifs qui travaillent à Beausoleil.

Le nombre d'actifs ayant un emploi dans une autre commune a augmenté. Cette hausse est probablement corrélée à l'excédent d'emplois produit par la Principauté, laquelle abrite pratiquement 2 fois plus d'emplois que d'habitants.

Premier bassin d'emploi de la Riviera Française, la Principauté accueille chaque jour plus de 40 000 salariés en provenance du département des Alpes-Maritimes, soit 75 % de ses actifs.

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.

3. Le territoire communal constitue depuis longtemps et demeure toujours un bassin d'habitat pour les actifs travaillant à Monaco.

4. La faible présence d'agriculteurs (0,1 % de la population active) souligne les difficultés à développer ce secteur d'activité. (Topographie très accidentée, faible superficie de la commune).

3.2- Le parc de logements.

=> Le Parc Privé Potentiellement Indigne (données PPPI) représente à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) 1802 logements.

A Beausoleil, des situations de secteurs d'habitat dégradé sont identifiées, avec la présence de logements locatifs appartenant à des « marchands de sommeil ».

Cette problématique concerne le parc privé.

En date du 7 juillet 2021, le Conseil Communautaire de la CARF a approuvé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2021-2026 couvrant les communes du territoire de la CARF

Sur le territoire communal cette OPAH permettra de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements.

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.

La question du logement sur les communes françaises des actifs monégasques a été abordée entre les deux Etats à l'occasion de la Commission Mixte de coopération franco-monégasque, Cette mise en œuvre nécessiterait des dérogations à certains dispositifs légaux relatifs au logement social à l'échelle des communes, ainsi qu'une réflexion à l'échelle des communes sur le développement de leurs règles d'urbanisme.

Une étude des caisses sociales monégasques fait état que seuls 7% des actifs monégasques entreraient dans le cadre de l'attribution des logements sociaux français, (le salaire médian des salariés de la Principauté ne correspond pas aux plafonds de revenus édictés par les textes pour les autres régions de France que la région parisienne)

Pour autant, cela ne permet pas à tous l'accession à un logement dans le parc résidentiel classique, la pression foncière limitant de plus en plus les possibilités de logement libre sur les quatre communes limitrophes de Monaco.

Conséquence paradoxale : les logements sociaux créés sur le territoire des communes limitrophes à la Principauté – et donc de Beausoleil- accueillent des salariés partant travailler sur le bassin d'emploi de Nice, alors que les salariés du bassin d'emploi monégasque, bassin d'emploi local, sont contraints d'aller se loger dans un rayon de plus de 50 km.

La volonté de créer une offre de logement adaptée aux actifs monégasques sur les communes françaises voisines semble à ce jour ne pouvoir aboutir sans procéder à une évolution des textes par le biais d'une modification législative ou par l'établissement d'un traité franco-monégasque.

L'habitat collectif se localise essentiellement sur le littoral.

Cette emprise de l'habitat collectif sur le territoire intercommunal et communal a permis de limiter la consommation d'espace à usage d'habitat.

=> Les logements sociaux.

La commune de Beausoleil recense en 2020, 13 153 habitants : la commune qui appartient à la CARF est ainsi concernée par les dispositions législatives, à savoir :

- Loi SRU L'article 55 de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000,
- L'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation qui augmente le seuil minimal de logements sociaux à 25 % des résidences principales pour ces communes.

À la suite de l'adoption de la loi n°2018-1021 dite loi ELAN, s'ajoutent parmi les logements déjà comptabilisés :

- les logements en accession sociale (PSLA) ;
- les logements en bail réel solidaire (BRS).

En ce sens, la commune doit respecter l'obligation d'atteindre le seuil minimal de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales de la commune.

Il manque 870 logements locatifs sociaux pour atteindre l'objectif des 25 % visé par la loi SRU.

3.3- Les flux et la mobilité.

La CARF comptabilise près de 237 000 déplacements chaque jour, ces données montrent l'importance de la Principauté Monégasque dans les déplacements :

- 16 % des déplacements (soit 37 300 trajets) des habitants de la CARF se font vers Monaco,
- 12 % vers une commune maralpine,
- 10 % vers la Métropole Nice Côte d'Azur.

- Synthèse des modes de déplacements -		
<i>Mode de déplacement</i>	<i>Beausoleil</i>	<i>Intercommunalité</i>
Voiture	20,6%	45,7%
Deux-roues motorisés	25,8%	20,1%
Transports collectifs	14,1%	13%
Vélo	1,3%	1,4%
Marche à pied	35,8%	16,2%

Beausoleil se distingue de la tendance générale par une motorisation des ménages en baisse :

- le territoire, à la superficie restreinte et à la topographie accidentée, ne permet pas de dégager suffisamment d'espace pour accueillir un grand nombre de véhicules ;
- la proximité avec Monaco qui abrite une grande partie des emplois des Beausoleillois permet à ceux-ci d'utiliser d'autres moyens de transports pour effectuer leurs déplacements.

3.4- Les offres urbaines.

3.4.1- Les équipements scolaires.

- Enseignement du premier degré -	
Etablissement	Nombre total d'élèves 2022/2023.
Ecole des cigales	258
Ecole des copains	199
Ecole Paul Doumer/Jean Jaurès	300
Ecole du Tenao	142
Total élèves	899

Depuis la rentrée 2016/2017, les effectifs scolaires sont en baisse.

- Enseignement secondaire – Collège Bellevue -	
Années.	Nombre d'élèves.
2018	491
2019	470
2020/2021	469
2022	425

3.4.2- Les services et équipements.

Services/Equipements	Etablissements dédiés
<i>Accueil Petite Enfance.</i>	- Accueil du Jeune Enfant (EAJE) « Des Moneghetti » - Accueil du Jeune Enfant (EAJE) « Le petit prince » - Jardins d'enfants.
<i>Accueil Jeunesse</i>	- Espace de loisirs jeunesse pour les 11 à 17 ans - Bureau d'information jeunesse pour les 16 à 25 ans
<i>Enseignement artistique.</i>	- École Municipale de danse et de musique.
<i>Equipements administratifs. Services publics.</i>	- Hôtel de ville ; Mairie Annexe des Moneghetti. - Bureau de poste, Maison du Département, - Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).
<i>Equipements sanitaires et sociaux</i>	EHPA des Moneghetti ; EHPAD Fontdivina.
<i>Equipements sportifs</i>	Parc des Sports et de Loisirs André Vanco.
<i>Tourisme/Culture/loisirs</i>	- Office de tourisme - Centre Culturel Prince Jacques ; cyberspace municipal.
<i>Associatif.</i>	Plus d'une centaine d'associations.

3.4.3- Les équipements d'infrastructures.

=> Les infrastructures piétonnes.

Afin d'accompagner la transition écologique et de privilégier la sécurisation des déplacements, la Municipalité a réalisé plusieurs travaux au niveau des trottoirs : quartier des Moneghetti, Avenue de Verdun et boulevard Guynemer, Centre-Ville ; et des escaliers mécaniques dans le centre-ville, générant ainsi plus de 3 000 passages/jours.

Ce projet de mobilité active et durable a vocation à optimiser la qualité de vie, diminuer le flux automobile sur la commune, et transformer la nature des déplacements en direction du bassin d'emploi de la Principauté de Monaco.

La municipalité a décidé la création pour 2021, de 10 escaliers mécaniques supplémentaires depuis la frontière Monégasque vers l'hyper centre. La réalisation des escaliers Riviera permettra de rejoindre la partie haute de la ville, où se situent les écoles.

Une phase 2 de création de cette chaîne de déplacements urbains en mode doux est aujourd'hui étudiée. Elle permettra de rejoindre à pied depuis les quartiers Moneghetti et centre-ville le bassin d'emploi de la Principauté, en nivelant la difficulté liée à la topographie en pente de la commune. Douze escaliers mécanisés seront ainsi créés.

La réalisation de plus de 3 000 m2 d'aménagement qualitatif piétonnier aux normes PMR permettra de relier les escaliers mécaniques créés en intégrant au programme le remplacement de tous les réseaux vieillissants. Cette chaîne de déplacement multimodale à la faveur de la mobilité piétonne et modes doux vise à réduire le « tout automobile », et à atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

=>Le stationnement.

La commune est équipée de 3 principaux parkings idéalement placés sur les principaux axes entrants et sortants de la Ville.

Il est prévu la réalisation de nouveaux parkings afin de renforcer l'offre en stationnement.

=> Les transports collectifs.

L'utilisation des transports en commun représente seulement 14,1% des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail.

=> Le réseau de bus interurbain ZEST, (9 lignes régulières) ; il permet également de desservir en partie la Principauté de Monaco.

=> Le service de transport en commun à disposition des personnes à mobilité réduite est également assuré sur la commune grâce à la CARF, par l'intermédiaire de MOBIZEST.

=> Le service de bus ZOU met en place une ligne entre le port de Beaulieu- sur-Mer, Monaco, Menton et inversement.

=> Les lignes scolaires.

Le réseau de bus ZEST met en place un système de ramassage scolaire pour les écoles des Cigales et du Ténao, et un système de ramassage du périscolaire pour les 4 écoles de la commune.

=> Le réseau ferré.

La ligne TER Nice-Menton tangente la frontière Beausoleil/Monaco.

La desserte de la gare est assurée par une centaine de trains par jour dont le maximum est atteint en période d'affluence estivale.

En 2019, la SNCF estime la fréquentation annuelle de cette gare à 7 534 138 voyageurs

=> Les vélos électriques. La commune a mis en place une aide à l'acquisition, ainsi qu'un parc de vélos électriques en libre-service.

4- Les activités économiques.

Beausoleil possède un tissu économique à dominante tertiaire, (85,1 % des établissements).
Comparé au département, le poids économique de la commune est donc inférieur à son poids démographique.

Activité	Recensement.	Analyse
Artisanat	- 324 entreprises artisanales	Commerces de détail : 128.
	- 12 % des entreprises du territoire de la CARF.	Cafés et restaurants : 46
	- 336 établissements	Services : 86
Agricole	- 2010 : 1 seule exploitation recensée (mais non active). - Depuis 2010, 5 nouveaux agriculteurs ont été recensés,	L'Insee ne recense qu'un emploi en lien avec l'agriculture

Les particularités du secteur agricole.

Les secteurs encore non urbanisés aujourd'hui se caractérisent par des landes et garrigues, des vallons très encaissés, peu ensoleillés et donc à faible potentiel agricole, des secteurs interstitiels mités par les habitations, et au sein desquels les surfaces développées ne sont plus suffisantes pour y envisager des exploitations agricoles professionnelles, des jardins d'agrément ou de l'agriculture à titre solidaire.

Le potentiel d'implantation de nouvelles activités agricoles professionnelles est très restreint, et en termes d'espaces disponibles, et en termes de filières de production.

Des projets pourraient émerger en faveur de la production agricole sur Beausoleil, notamment :

- le maraichage permettant l'approvisionnement des cantines scolaires,
- la mise à disposition de panier pour les résidents, ...



- Rapport de présentation – P.53 -

5- La qualité du cadre de vie.

La position géographique et topographique de Beausoleil propose des vues imprenables sur la méditerranée, de nombreux espaces naturels des hauts de la commune, des forêts de pins, de la garrigue méditerranéenne.

Le centre-ville recense de nombreux jardins composés d'essences méditerranéennes.

La ville a été distinguée par le Comité Régional de Tourisme PACA du label « 3 Fleurs » au titre des « Villes et Villages fleuris ».

De plus, Beausoleil dispose d'un patrimoine architectural remarquable.

La commune est reconnue ville « Belle Epoque ».

6- L'offre en hébergement.

Les différents événements de La Principauté jouent un rôle prépondérant dans l'occupation en hôtellerie à Beausoleil.

La CARF comptait 1 694 chambres (INSEE 2018) réparties dans 60 hôtels, et dont seulement 10 % de 4 ou 5 étoiles.

Sur son territoire, Beausoleil identifie un besoin en hébergement touristique haut de gamme afin de pallier, en partie, la carence de ce type d'hôtel sur le territoire intercommunal et communal, et de répondre à la demande croissante générée par le tourisme d'affaires qui ne cesse de se développer à Monaco.

III- ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

1- Plans et programmes avec lesquels un rapport de compatibilité est exigé.

1.1- La DTA des Alpes-Maritimes.

Elle fixe les modalités d'application des orientations pour l'aménagement des territoires du Moyen Pays. Les principaux enjeux inscrits dans cette carte pour Beausoleil sont :

- La protection des espaces naturels et forestiers (plateau du Devens et Mont des Mules, secteur en extrémité Nord-Est à proximité de l'Autoroute A8) ;
- Les espaces paysagers sensibles (toute la limite Nord de la commune en contact avec les communes de La Turbie et Roquebrune-Cap-Martin) ;
- L'armature urbaine : la commune de Beausoleil est considérée comme un centre secondaire.

1.2- Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027.

(Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

L'annexe N°5 du SDAGE liste sous forme de tableau les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

La démonstration de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE 2022-2027 est cruciale, en particulier sur le volet ressource en eau et son adéquation avec le projet de territoire envisagé à l'horizon 2035, ainsi que concernant le sujet de la bonne gestion des eaux pluviales.

Le territoire de Beausoleil se situe au sein du secteur « Littoral côtier Est et littoral », et au sein du bassin versant n°LP-15 07 Littoral Alpes-Maritimes-Frontière italienne sous bassin n°FRDC10A Cap Ferrat-Cap d'Ail.

1.3- Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027. (Plan de Gestion du Risque Inondation).

En application de l'article L.131-1-10° du CU, en l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Rhône-Méditerranée, et notamment avec les grands objectifs G0I et G02 du PGRI 2022-2027, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan.

Deux dispositions du PGRI sont importantes pour la présente révision :

=> La disposition D.1.3 du PGRI 2022-2027.

Lorsque l'aléa de référence n'a pu être qualifié, mais que des éléments du risque existent, le principe est l'interdiction de constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable.

Sur le territoire communal, sont concernés :

- le vallon Grima/secteur des Moneghetti ;
- le vallon de la Roussa ;
- le vallon de Terragna, (Atlas des Zones Inondables) ;
- le vallon de la Noix, (Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles).

=> La disposition D.2.4 du PGRI 2022-2027.

Lorsque l'aléa de référence n'a pu être qualifié mais que des éléments de connaissance du risque existent (approche hydro-géo-morphologique, atlas des zones inondables, enveloppe approchée des inondations potentielles...), *le principe général est l'interdiction de constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable.*

1.4- Le SRADDET- Adopté le 15 octobre 2019.

(Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité du Territoire de la région PACA).

En l'absence de SCoT actif, la révision du PLU doit montrer sa compatibilité avec les règles générales du SRADDET, et prendre en compte ses objectifs.

Le SRADDET intègre en annexe le SRCE, Schéma Régional de Cohérence Écologique, avec lequel le PLU doit être compatible, selon l'article L .131-1-15⁰ du CU.

La carte synthétique du SRADDET stipule notamment que le PLU de Beausoleil devra prendre en compte 5 objectifs des 68 inscrits dans le SRADDET.

Contenu.
Objectif 47 : Maîtriser l'étalement urbain.
=> Déterminer des objectifs chiffrés de consommation d'espace en divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. => Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes : - urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation existante ; - qualité urbaine, architecturale et paysagère, (attention particulière pour les entrées de ville) ; - éviter l'urbanisation linéaire en bord de route.
Objectif 48 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional.
=> Maintenir la biodiversité et la trame écologique du territoire. => Préserver l'accès aux espaces de nature.
Objectif 59.
=> Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources. => Réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits.
Objectif 60.
=> Rénover le parc de logements existant. => Massifier la rénovation énergétique des logements. => Revitaliser les quartiers dégradés.
Objectif 61.
=> Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle. => Prendre en compte les besoins jeunes et les besoins liés au vieillissement de la population.

1.5- Le SCOT de la Riviera Française et de la Roya.

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, (CARF) est en cours d'élaboration. La révision du PLU n'a pas à démontrer sa compatibilité avec ce document, mais doit directement démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des documents supérieurs au SCoT, (Art. L.131-1,2,4,6 du CU).

1.6- Le Programme Local de l'Habitat de la CARF 2020-2025.

	Nombre total / Annuel	Financement
Logements neufs	720 sur 6 ans / 120	
Logements locatifs sociaux	360 / 60	<i>PLAI : 30%</i>
		<i>PLUS : 50%</i>
		<i>PLS : 20%</i>

2 –Plans et programmes à prendre en considération.

2.1- Plan Climat Énergie Territorial (PCET).

Sa finalité est la lutte contre changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le PCET de la CARF a été élaboré en 2012 ; il vise 2 objectifs principaux :

L'atténuation : limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de GES.

L'adaptation : réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du changement climatique.

2.2- Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).

Le PPA des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral le 5 avril 2022, il inclut pour la première fois la commune de Beausoleil.

Action 41 du PPA : éviter l'exposition de nouvelles populations en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public et de logements à proximité des principaux axes de transport. *Certains secteurs de renouvellement urbain de la commune se situent à proximité d'infrastructures de transport de catégorie 3.*

2.3- Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (PRPGDD).

Le PRPGDD de la région PACA a été approuvé le 12 décembre 2014.

Les catégories de déchets qui relèvent de ce Plan Régional sont :

- les déchets dangereux issus de l'industrie, des services, du commerce et de l'artisanat ;
- les déchets dangereux du secteur du BTP, y compris les déchets amiantés ;
- les déchets dangereux issus de l'activité agricole : produits phytosanitaires non utilisés (PPNU) et emballages vides de produits phytosanitaires (EVPP) ;
- les déchets d'activités de soins à caractère dangereux, à risques chimique et toxique produits par les établissements de santé, les secteurs libéraux, les structures de recherche.

2.4- Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN).

Elle est le cadre de référence et de coordination de l'élaboration des Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) et composera le volet numérique du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) ; et du Schéma Régional du Développement Economique et de l'Emploi (SRD2E).

La SCORAN fixe les objectifs suivants :

A moyen et long terme, pour 2030 : le très haut débit doit être accessible pour la quasi-totalité de la population régionale (hormis les zones isolées).

A court terme : dans les cinq prochaines années les sites à enjeux (santé, recherche, enseignement, économie ...) doivent être raccordés à la fibre quelle que soit la localisation.

2.5- Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN 06).

Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes a été approuvé par le Conseil Général en juin 2013.

Les 5 priorités d'aménagement numérique sont les suivantes :

- desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL ;
- permettre à l'ensemble des foyers et des entreprises de disposer d'un débit moyen minimum de 2 Mbit/s ;
- desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics ;
- permettre le développement du dégroupage.

2.6- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2023-2029 n'emporte plus de prescriptions sur le territoire de la commune.

La zone urbaine UF dédiée à l'accueil des gens du voyage a vocation à être reclassée en zone naturelle.

2.7- Périmètre d'Indication Géographique Protégée (IGP).

Instauré en 1992 par la réglementation européenne, l'IGP relie une origine géographique à un produit et s'impose au niveau de l'UE.

Le territoire communal est notamment inclus dans les périmètres d'IGP :

- « Agneau de Sisteron ».
- « Vins des Alpes-Maritimes ».
- « Miel de Provence ».

Selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, en cas de réduction de terres agricoles, il convient de consulter l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.8- Schéma Régional PACA véloroutes et voies vertes.

Il appuie la réalisation d'aménagements cyclables (véloroutes, accès gares et lycées) et la mise en place de stationnements pour les vélos.

Approuvé en 2007, il est actuellement en révision depuis 2014.

2.9- Loi sur l'aménagement des entrées de ville.

Sont concernées la D51 et la D6007. L'institution de cette bande inconstructible a pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville.

Ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans la révision du PLU, à la condition d'avoir mené, dans le cadre d'une étude spécifique, une réflexion d'urbanisme et d'aménagement préalable.

2.10- Les servitudes d'Utilité Publique (SUP).

<i>Servitude</i>	<i>Description</i>
A5	Canalisations publiques d'eau et d'assainissement. Concerne toutes les canalisations.
AC1	Protection des monuments historiques, monuments classés et inscrits. Zone de 500 m de rayon de protection autour des monuments.
AC2	Protection des sites et des monuments naturels Concerne l'ensemble du territoire.
11	Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
13	Transport de Gaz.
14	Servitudes relatives au réseau électrique.
PM1	Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain.
PT1	Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques : - centre de la Turbie/Tête de Chien. - centre de Peille/ZG : Mont Agel.
PT2	Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État. Deux SUP : - centre de la Turbie/Tête de Chien au centre de Menton/Baousset. - - centre de Peille/ Mont Agel.
PT3	Communications téléphoniques et télégraphiques. Concerne : - les câbles souterrains des lignes à grande distance ; - tout le réseau de lignes aériennes et câbles souterrains de distribution.
T7	Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne. Concerne l'ensemble du territoire communal.

IV- LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL -

I- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.

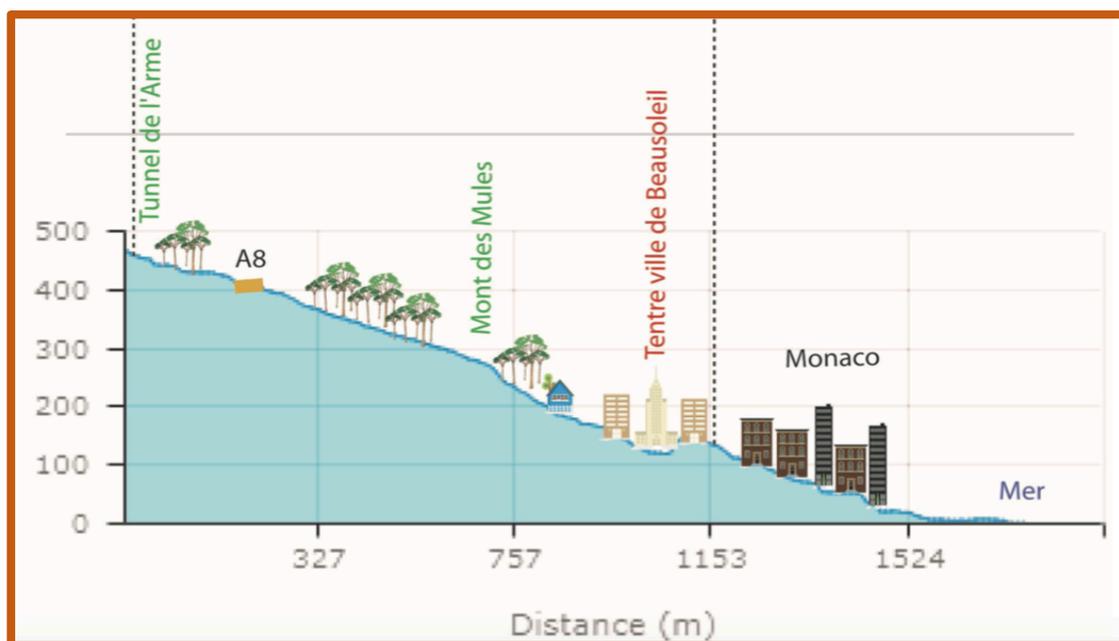
1.1- L'environnement physique.

1.1.1 – Le climat.

Les caractéristiques générales du climat sont des précipitations maximales au printemps et en automne. Depuis quelques années, des changements climatiques se font voir notamment en termes de fréquence des crues liées aux phénomènes pluviométriques intenses automnaux.

1.1.2- L'organisation topographique.

Le profil altimétrique depuis le point culminant jusqu'à Monaco et la mer permet de comprendre l'hétérogénéité de la topographie sur le territoire, avec un dénivelé positif de 31m, un dénivelé négatif de -501m ; une pente moyenne à 35%, une forte pente à 69%.



- Rapport de présentation – P.102 -

1.1.3 – La structure géologique.

Les formations principalement observées situées au Nord et au Sud du territoire datent du secondaire avec une série de calcaires marneux et marno-calcaires, des marnes grises, et de gros bancs calcaires.

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

1.1.4 – L’hydrologie.

=> *Le réseau hydrographique.*

La commune de Beausoleil ne présente pas de cours d’eau majeur. Elle comprend un réseau hydrographique temporaire composé principalement de talwegs et de cours d’eau secondaires, à savoir :

- le vallon de Grima au Sud-Ouest,
- le vallon de la Noix au centre,
- le vallon de la Roussa et vallon de l’Arme à l’Est.

Deux bassins versant hydrographiques sont identifiés sur le territoire qui se situe dans le secteur « *Littoral côtier Est et littoral* », et au sein des bassins versants :

- n°LP-15-07 Eaux littorales Alpes Maritimes Frontière italienne,
- sous bassin n° FRDC10A Cap Ferrat Cap d’Ail.

=> *La qualité des eaux de surface.*

Il n’y a sur le territoire aucune station de mesure de la qualité des eaux de surface : la commune ne renfermant aucun cours d’eau permanent, il n’y a pas de suivi chimique et écologique de la qualité des eaux superficielles.

Les échéances du bon état fixées par le SDAGE sont respectivement de 2027 pour l’état écologique et 2015 pour l’état chimique.

Les motifs de ce report sont la présence de substances prioritaires (polluants spécifiques), et de matière organique et oxydable en trop fortes concentrations.

Les mesures complémentaires à mettre en œuvre sont :

- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau,
- Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques (morphologie, continuité, espèces et zones humides).

La commune rencontre :

- ***Des problèmes de pollutions ponctuelles (dans les Paillons),***
- ***Un besoin de restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques,***
- ***Un besoin d’amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau.***

1.1.5 – L’hydrogéologie.

Le territoire de la commune de Beausoleil est concerné par une masse d’eau souterraine : au sein de la masse d’eau du Domaine plissé du bassin versant du Var et des Paillons (Masse d’eau n° FRDG404).

La recharge se fait sur tout l’impluvium, par infiltration directe depuis les cours d’eau et les pertes. Les eaux s’infiltrent au niveau des cours d’eau temporaires et se retrouvent au niveau de sources multiples.

La ressource se situe sur un massif aride, ponctué de végétation méditerranéenne et de petits villages. ***Elle subit donc très peu de pressions d’origine anthropique.***

L’exploitation de la ressource consiste essentiellement à capter les sources superficielles. ***L’état quantitatif peut difficilement être appréhendé*** étant donnée la nature complexe du réservoir.

L’état qualitatif est globalement bon (données de 2017, SIERM). La qualité des eaux des sources montre que la nappe est très sensible aux pollutions de surface

Vulnérabilité de l'aquifère

Compte-tenu de leur type de perméabilité et de l'absence significative de couverture imperméable, les divers réservoirs aquifères de la masse d'eau offrent une vulnérabilité élevée vis-à-vis des implantations de surface.

Etat quantitatif – Ressource.

Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP, (Alimentation en Eau Potable), dans le SDAGE ; elle est aussi désignée comme ressource patrimoniale au vu de son potentiel à alimenter les agglomérations environnantes.

Périmètre de protection des sources :

La commune ne présente aucune servitude d'utilité publique type (AS1) instaurant des périmètres de protection des eaux potables.

1.1.6 – Les risques naturels.

La commune de Beausoleil est soumise à de nombreux risques naturels : risques d'inondations et coulées de boue, incendies, mouvements de terrain (éboulement, glissement, ravinement et reptation), aléas de gonflement et retrait d'argile, séismes. Un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) mouvement de terrain a été approuvé 02/05/2001. *Dans le cas où un terrain est concerné par plusieurs types de risques, les prescriptions à mettre en œuvre sont cumulatives.*

Le risque sismique.

La commune de Beausoleil située en zone de sismicité 4, aléa qualifié de « moyen » En région PACA, la prévention du risque sismique relève surtout des règles de construction dont l'élaboration ne relève pas du PLU.

Les constructions érigées sur la commune devront donc répondre aux règles et normes en vigueur. Tous nouveaux bâtiments, installations et équipements doivent respecter les nouvelles règles parasismiques Eurocode 8.

Le risque de mouvement de terrain.

En zone bleue, les risques ont été classés par nature : Eboulements, chute de blocs (Eb) ; Glissement (G) ; Ravinement (R) ; Effondrement (E).

Deux types de zones bleues ont été identifiées :

- celles où l'épandage d'eaux usées, pluviales, est possible à la surface du sol ou en profondeur ;
- celles où l'épandage est interdit car il aggraverait les risques de mouvements de terrains.

- Principales interdictions -	
Zones	Interdictions.
G	- Toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol ; - Dépôt et stockage apportant une surcharge dangereuse, - Epandage d'eau à la surface du sol ou en profondeur.
Eb	- Les constructions et installations liées aux loisirs.
R	- Epandage d'eau à la surface du sol.
E	- Pompage dans les nappes. - Epandage d'eaux à la surface du sol ou en profondeur.

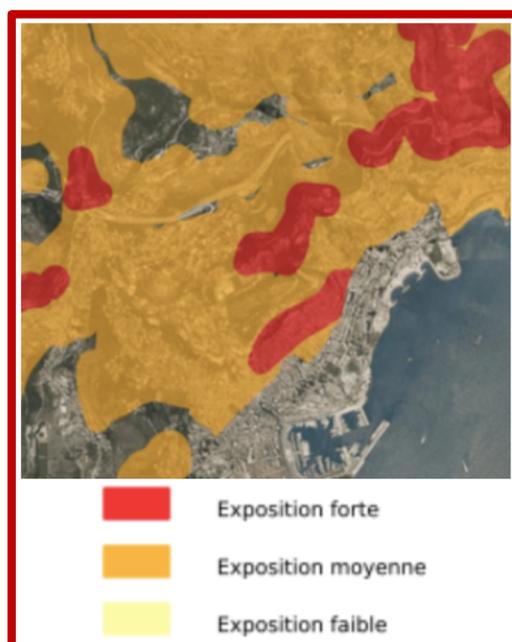
- Principales prescriptions -	
G	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation des projets à la nature du terrain, en dehors des zones hachurées. - Evacuation des rejets dans les réseaux collectifs. - Limitation des déboisements à l'emprise des travaux projetés.
Eb	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier le risque d'atteinte par les éboulements. - Les parades mises en œuvre pour s'en prémunir.
R	En dehors des zones hachurées : <ul style="list-style-type: none"> - Evacuation des rejets dans les réseaux collectifs. - Végétalisation des surfaces dénudées. - Limitation des déboisements. - Préservation des couloirs naturels des ravins et vallons
E	<ul style="list-style-type: none"> - Recherche de cavités. - Dans l'affirmative, les parades nécessaires pour s'en prémunir.

L'aléa retrait-gonflement des argiles.

La quasi-totalité du territoire de la commune de Beausoleil est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles : aléas moyens à faibles ; (gonflements en période humide, et tassements en périodes sèches).

Ces variations de volume se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel : fissurations en façade, décollement entre éléments jointifs, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons, ruptures de canalisations enterrées

Les zones urbanisées sont faiblement à moyennement exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles.



- Carte d'aléa retrait-gonflement des sols argileux -

Le risque inondation.

Il n'existe pas de plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) sur la commune et aucun PPRI n'est prévu à court ou moyen terme.

La prévention des risques naturels prévisibles fait partie des objectifs généraux en matière d'urbanisme, (Art. L.101-2 et L.151- 1 du CU).

La vulnérabilité face au risque inondation s'accroît avec le changement climatique.

Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 s'impose aux documents d'urbanisme.

Dans le cadre de la révision du PLU sur les deux secteurs à enjeux de développement des Monégghetti, traversé par le vallon de Grima, et du Vallon de la Noix, il a été demandé par les services de l'état la réalisation d'une étude hydraulique.

=> Le vallon de Grima est cartographié dans l'Atlas des Zones Inondables, (AZI).

Il implique, selon la disposition D1.3 du PGRI, et faute de disposer d'une étude d'aléa, un principe d'inconstructibilité.

Le vallon est en partie couvert sur son linéaire. Les ouvrages hydrauliques peuvent être mis en charge pour la crue de référence, surtout en présence d'embâcles.

Sur la commune, trois vallons (Grima, la Rousse et Terragna) ont été étudiés par l'AZI.

=> Le Vallon de la Noix est concerné par l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP).

Il a été pris en compte les inondations par débordement de cours d'eau, y compris les débordements des petits cours d'eau à réaction rapide, (talwegs secs) et les inondations des cours d'eau intermittents, à partir d'une superficie de bassin versant de quelques km².

Le vallon de la Noix peut être sujet à des inondations potentielles ; c'est également un secteur à enjeux pour le développement urbain du territoire.

Il existe un principe général d'interdiction en zone inondable de certains établissements :

- établissements sensibles (EHPAD, crèches, écoles...),
- établissements stratégiques nécessaires à la gestion de crise, (centres de secours, gendarmerie, police...),
- campings.

Ce principe s'applique à toute l'emprise inondable.

L'incidence de l'imperméabilisation due aux secteurs de projet sur les phénomènes de ruissellement qui vont aggraver le risque d'inondation doit être évaluée.

Aléa		faible ou modéré	fort	très fort
Zones urbanisées	Centre urbain	Les constructions nouvelles sont soumises à prescriptions	Sont soumises à prescriptions : <ul style="list-style-type: none"> • les constructions nouvelles dans les dents creuses ; • les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite	Sont soumises à prescriptions : <ul style="list-style-type: none"> • les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite
	Zone urbanisée hors centre urbain	Les constructions nouvelles sont soumises à prescriptions	Sont soumises à prescriptions : <ul style="list-style-type: none"> • les constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain, avec réduction de la vulnérabilité Toute autre construction nouvelle est interdite	
Zones non urbanisées	Toute construction nouvelle est interdite			

- Principes de constructibilité en fonction des aléas et des enjeux -

- Source : dire de l'état – 18 juillet 2024 -

L'aléa Incendie de forêt.

La prévention des risques implique de proscrire l'habitat isolé et diffus dans les sites exposés, et de contrôler la biomasse combustible aux abords des secteurs urbanisés.

1.2 – L'environnement biologique.

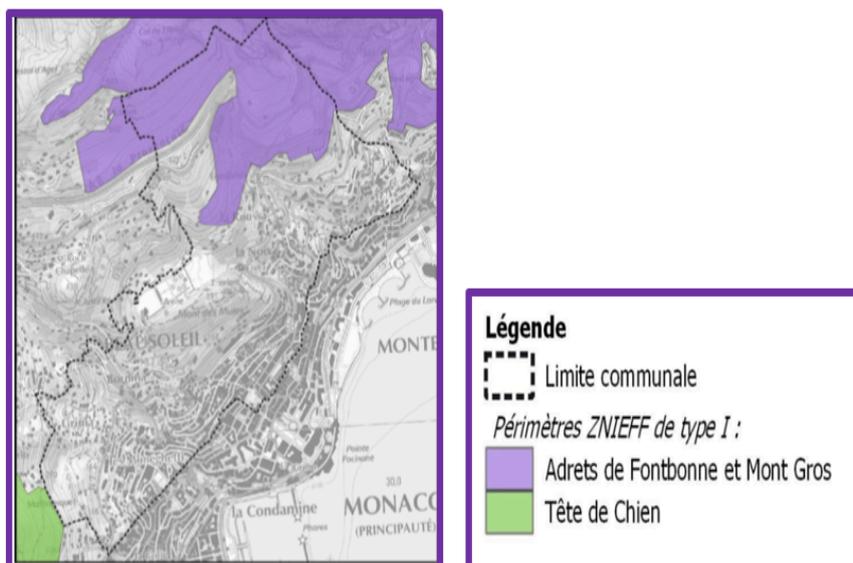
1.2.1 – Les inventaires et mesures de protection environnementales.

=> Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique (ZNIEFF).

Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrent des potentialités biologiques importantes.

Beausoleil se situe au sein d'une ZNIEFF de type I, n°930012619 « *Adrets de Fontbonne et Mont Gros* », et en limite de la ZNIEFF de type I n°930020133 « *Tête de Chien* ».



- ZNIEFF de type I, n°930012619 « Adrets de Fontbonne et Mont Gros » -	
<i>Flore et habitats naturels.</i>	- Milieux ouverts de pelouses à annuelles méditerranéennes. - Milieux rocheux de falaises calcaires. - Milieux forestiers : forêts à chêne vert et frêne à fleurs.
<i>Avifaune.</i>	- Faucon pèlerin - Monticole bleu - Circaète Jean le Blanc
<i>Amphibiens</i>	- Spéléropès de Strinati, (espèce vulnérable).
<i>Reptiles</i>	- Phyllodactyle d'Europe, (liste rouge).
<i>Entomofaune.</i>	- Arcyptère provençale
- ZNIEFF de type I, n°930020133 « Tête de Chien » -	
<i>Flore et habitats naturels</i>	- Boisements à Caroubier et fourrés à Euphorbe arborescente, - Falaises calcaires thermophiles - Pelouses très chaudes en adret
<i>Avifaune.</i>	- Faucon pèlerin - Hibou petit-Duc - Martinet pâle - Monticole bleu
<i>Herpétofaune.</i>	- Lézard ocellé, (espèce déterminante). - Phyllodactyle d'Europe, (espèce déterminante). - Hémydactyle verruqueux.
<i>Amphibiens</i>	- Spéléropès de Strinati, (espèce vulnérable).
<i>Arthropodes.</i>	- Iule Pachyulus varius, diplopode (« mille-pattes »).

=> Les sites Natura 2000.

Le réseau Natura 2000 a pour objet de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Il est mis en place en application de deux directives :

- La « Directive Habitat » n° 92/43/CEE.

Délimitation de zones de conservation des habitats naturels représentatifs d'écosystèmes spécifiques à chaque région biogéographique, à savoir :

Les zones spéciales de conservation (ZSC), dénommés auparavant « sites d'importance communautaire » (SIC).

- La « Directive Oiseaux » n° 79/409/CEE.

Délimitation de zones destinées à la nidification d'oiseaux sauvages menacés d'extinction : les zones de protection spéciale (ZPS) appelées autrefois zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).

=> Le site ZSC « Corniche de la Riviera ».

La commune de Beausoleil se situe au sein de la ZSC FR901568 « Corniche de la Riviera » Pour tout projet d'envergure non prévus par le DOCOB, la directive Habitats prévoit une procédure d'évaluation d'impact sur le site (pour une ZSC comme pour une ZPS).

Si le projet peut avoir un impact important, il est annulé, sauf dérogation exceptionnelle pour des raisons impératives d'intérêt public (santé publique, sécurité publique, bénéfice économique et social vital, ou bénéfice environnemental indirect).

Cette zone présente une très forte richesse floristique avec près de 130 espèces patrimoniales, dont au moins 17 espèces protégées.

- Site d'importance mondiale pour la conservation de la *Nivéole de Nice*, espèce rare et endémique qui concentre ici près de 70 % de ses effectifs mondiaux.
- Site d'importance nationale pour la conservation du *Phyllodactyle d'Europe* (reptile) et du *Spélerpès de Strinati* (amphibien).
- Site également important pour la *Noctuelle des Peucédans* (papillon).

Il reste encore quelques lambeaux très bien conservés de ces milieux remarquables, entre des zones artificialisées, qui sont à protéger de l'urbanisation, de la sur-fréquentation et des incendies.

=> Inventaire des zones humides.

L'inventaire des zones humides a été piloté par le Département des AM et réalisé par le CEN PACA en 2015. A ce jour, aucune zone humide n'est recensée sur l'ensemble de la commune.

1.2.2 - Habitats naturels.

Le territoire de Beausoleil est caractérisé par une forte biodiversité, et par une mosaïque de milieux ouverts, semi-ouverts et minéraux, montrant que le territoire renferme essentiellement des secteurs naturels composés de falaises, de pelouses et de milieux forestiers denses.

1.2.3 - Espèces locales

La flore.

Selon la base de données SILENE Flore et INPN, 212 espèces floristiques ont été recensées sur la commune ; *11 d'entre elles sont protégées, réglementées, ou sont en liste rouge en PACA et/ou dans le département.*

Leur préservation reste indéniable et devra être prise en compte dans tout aménagement du territoire. Dans un souci de simplification, seul le nom vernaculaire des espèces sera conservé dans le déroulé du rapport.

Nom vernaculaire	Statut								
	LR			Directive habitats	Convention de Berne	Protection nationale	Protection PACA	Réglementation 06	ZNIEFF
France	Europe	Monde							
Nivéole de Nice	EN	EN	EN	An.II-IV	An.1	Art.1	-	-	D
Atractyle grillagé	-	-	-	-	-	Art.1	-	-	D
Chou des montagnes	LC	LC	LC	-	-	-	Art.1		D
Caroubier	NT	-	-	-	-	Art.2-3	-		D
Camélee à trois coques	-	-	-	-	-	-	Art.1	-	D
Coronille de Valence	LC	-	LC	-	-	-	Art.1	-	D
Lavetère maritime	-	-	-	-	-	Art.1	-	-	R
Sabline faux-sedum	LT	-	-	-	-	-	Art.1	-	D
Ophrys de Bertoloni	NT	-	-	-	-	Art.1	-	-	-
Épiaire hérissée	VU	-	-	-	-	Art.1	-	-	D
Consoude à bulbe	-	-	-	-	-	-	Art.1	-	D

LR : Listes rouges, D : espèce déterminante, R : espèce remarquable, VU : Vulnérable, NT : Quasi-menacé, LC : Préoccupation mineure, DD : Données insuffisantes.

Statut de protection					
Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	ZNIEFF
LC	LC	An. IV	Art. 2	An. II	

- Rapport de présentation – P.131 -

La faune.

1. Les reptiles et amphibiens.

La plupart des amphibiens et reptiles recensés sur le territoire sont des espèces relativement communes. Elles sont protégées par l'arrêté du 19 novembre 2007.

L'article 2 de cet arrêté interdit la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. 11 espèces protégées de reptiles dont 2 marines sont présentes sur le territoire.

Ce qui impose de préserver les divers points d'eau favorables aux amphibiens, ainsi que les habitats naturels occupés par les reptiles.

Une espèce protégée d'amphibien est présente sur le territoire, la Rainette Méridionale. Elle est menacée par des destructions de ses habitats et par l'assèchement des zones humides, milieux favorables à sa reproduction.

TAXONOMIE		STATUT DE PROTECTION			
Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne
Orvet fragile, Orvet	-	LC	-	Art. 3	An. III
Tortue caouanne	VU	DD	An.IV	Art. 1	An. II
Tortue luth	VU	VU	An.IV	Art. 1	An. II
Phyllodactyle d'Europe	NT	VU	An II-IV	Art. 2	An II-III
Hémidactyle verruqueux	LC	LC	-	Art. 3	An. III
Lézard vert à deux raies	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. III
Couleuvre de Montpellier	LC	LC	-	Art. 3	An. III
Lézard des murailles	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. II
Tarente de Maurétanie	LC	LC	-	Art. 3	An. III
Vipère aspic	LC	LC	-	Art. 4	An. III
Couleuvre d'Esculape	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. II

- Rapport de présentation – P.130 -

2. Les invertébrés.

Les données bibliographiques concernant l'entomofaune de la commune recensent 1 espèce protégée : *l'Alexanor*.

Statut de protection						
Livre Rouge Mondial	Livre Rouge Européen	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	ZNIEFF
LC	LC	LC	An IV	Art. 2	Ann. II	D

3. Les mammifères.

Plusieurs espèces de mammifères fréquentent le territoire.

Certaines sont protégées au niveau national : *le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil*.

Sanglier, le Blaireau et le Renard roux sont des espèces communes en France, qui possèdent une grande faculté d'adaptation aux conditions du milieu dans lequel ils vivent.

Les zones naturelles de Beausoleil, mais aussi les zones urbanisées peuvent être fréquentées par les Chiroptères.

La faiblesse de leur reproduction, le manque de moyens de défense pendant une grande partie de l'année, leur grande sensibilité au dérangement, en font des animaux particulièrement vulnérables.

La plupart des espèces de Chiroptères sont à l'heure actuelle en déclin dans toute l'Europe. Toutes les espèces de chauves-souris présentes en France sont intégralement protégées par l'Arrêté Ministériel du 17 Avril 1981 relatif à la loi de protection de l'environnement de 1976.

Les chiroptères, étant très sensibles à l'altération des continuités écologiques, il convient, dans le projet de révision du PLU :

- de veiller au maintien des réseaux naturels (cours d'eau, ripisylves, corridors boisés).
- de préserver les éventuels sites de reproduction et zones de chasse qui peuvent être inféodés à des bâtiments, des ouvrages, des cavités souterraines, des arbres, ainsi qu'à des zones cultivées.

TAXONOMIE		STATUT DE PROTECTION				
Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	Convention de Bonn
Écureuil roux	LC	LC	-	Art. 2	An. III	-
Petit Rhinolophe	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. II	An. II
Molosse de Cestoni	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. III	An. II
Hérisson d'Europe	LC	LC	-	Art. 2	An. III	-

4. Les oiseaux : La bibliographie fait état de 60 espèces d'oiseaux contactées sur le territoire communal, dont 49 sont protégées.

Cortèges	Espèces observées.
Rapaces	- 8 espèces observées dont 6 sont nicheuses sur le territoire. <i>Faucon crécerelle.</i> (VU) <i>Chevêche d'Athéna et Hibou petit-duc :</i> (Rapaces nocturnes).
Milieux boisés	<i>Fauvettes, Mésanges, Engoulevent d'Europe, Pic vert et Epeiche.</i> Espèces listées « Vulnérables » sur la liste Rouge des oiseaux nicheurs : <i>Hirondelle des rochers, Grimpereau des jardins, cortège de Mésanges.</i>
Milieux ouverts	Nombreuses espèces sur le territoire, (<i>Roitelets et Fauvettes</i>). Menace principale : fermeture des milieux.
Tendance anthropophile	<i>Grand corbeau corvidé, Hirondelle rustique, Hirondelle de fenêtre, Martinet noir, Rougequeue, Hibou petit-duc</i> nichent dans ou sur les constructions humaines. Ces espèces dépendent des possibilités d'accès aux habitations pour la nidification et sont soumises aux aléas des réfections de bâtiments.
Milieux humides	<i>Martin Pêcheur, Bergeronnette des ruisseaux, Guêpier d'Europe.</i> Ces milieux humides constituent des haltes pour les oiseaux migrateurs.
Littoral	<i>Mouette rieuse, Goëland leucophé, le Puffins.</i> (Espèces de passage sur le territoire sans pour autant être des espèces nicheuses).

Le Code de l'Environnement interdit la destruction des espèces protégées et pour toute dérogation, un dossier spécifique auprès du Conseil National de la Protection de la Nature doit être élaboré. Le zonage du PLU en projet a vocation à protéger la répartition des oiseaux sur le territoire communal.

1.2.4 - Réseau écologique - Trame verte et bleue.

Dans le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle 2, la TVB a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Le SRCE de la région PACA, approuvé le 17/10/2014, fait partie intégrante du SRADDET depuis son adoption en 2019. C'est un outil d'aménagement du territoire visant à identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux.

Continuités écologiques régionales.

Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles : les 5 sous-trames.

Sous- trames.	Situation communale.
<i>Continuités forestières.</i>	Elles s'étendent principalement au Nord du territoire.
<i>Continuités des milieux semi-ouverts.</i>	- Garrigues, les maquis et les landes. - Présents sur une partie du territoire, (crêtes et sommets).
<i>Continuités des milieux ouverts.</i>	- Sont globalement en régression. - Pas représentés de manière significative sur la commune
<i>Continuités écologiques aquatiques.</i>	TB en discontinu : vallons de Grima, la Noix, la Roussa et de l'Arme.
<i>Autres réservoirs.</i>	- Un site Natura 2000 situé au niveau du Mont des Mules.

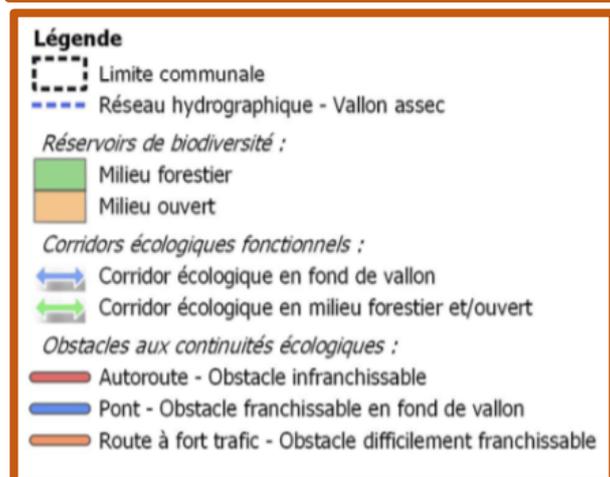
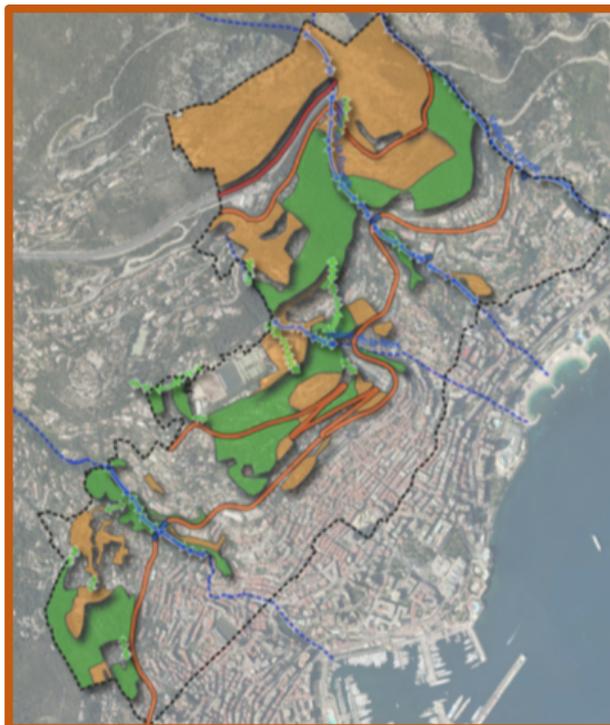
Objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la TVB régionale.

Sur la commune de Beausoleil, la partie située sur la corniche de la Riviera est classée en zone de remise en état optimale des réservoirs de biodiversité.

Les vallons secs devront être remis en état de la même manière.

- Orientations stratégiques du plan d'action du SRCE -	
OS-1	Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.
OS-2	Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.
OS-3	Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.
OS-4	Restaurer, protéger et développer les réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

Les enjeux de protection et de gestion des espaces naturels sont importants au regard de la pression anthropique et des rapports de proximité qu'ils entretiennent avec l'urbain.



*- Continuités écologiques fonctionnelles –
- Rapport de présentation – P.146 -*

1.3- Les composantes patrimoniales, paysagères et urbaines.

1.3.1 - Site inscrit.

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.

Il s'applique donc sur le territoire communal une servitude de protection des Sites et des Monuments Naturels, nécessitant, pour toute opération, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Sont interdits :

- le camping et l'installation de villages de vacances ;
 - l'affichage et la publicité dans les sites inscrits situés à l'intérieur des agglomérations.
- (Loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979).

1.3.2 - Sites archéologiques.

Le territoire communal est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques. L'article R.111-3-2 du CU stipule que le permis de construire peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

1.3.3 - Monuments historiques.

Plusieurs monuments historiques de Beausoleil sont classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée et codifiée par les articles L.151-43 et R.421-16 du Code de l'Urbanisme.

Les Monuments Historiques classés sur la commune de Beausoleil	
Camp ligure sis au Mont des Mules	Arrêté du 28/01/1939
Les Monuments Historiques inscrits sur la commune de Beausoleil	
Immeuble dit Villa Jutume	Arrêté du 26/02/2018
Riviera Palace	Arrêté du 14/12/1989

- Rapport de présentation – P.151 -

La commune est également concernée par les Monuments Historiques classés situés sur la commune de La Turbie, notamment :

- *le Gibet dit fourches du Mont de Justice* (arrêté du 20.01.1944) ;
- *la carrière romaine du Mont de Justice* (arrêté du 09.08.1944).

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

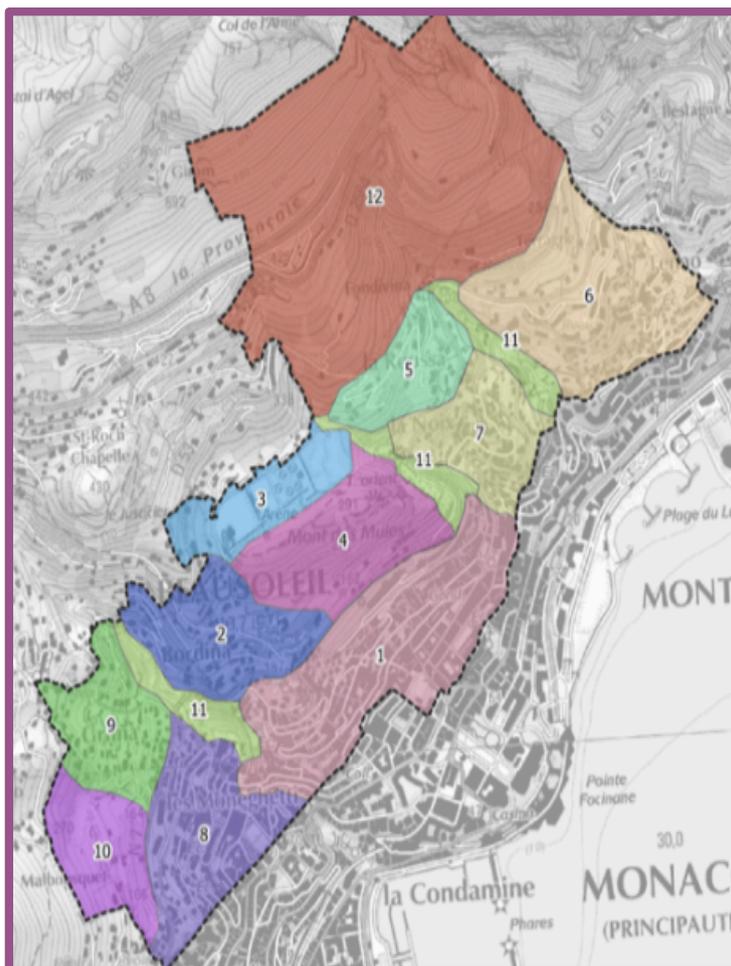
1.3.4 - Analyse paysagère.

Les enjeux paysagers sont de maintenir et protéger les espaces arborés situés au sein du vallon de Grima et dans ses alentours, en respectant les lignes de crêtes structurantes, à savoir :

- au Sud-Ouest du territoire, en limite avec la Turbie ;
- au Nord du territoire au-dessus l'A8.

Au regard de la topographie de la commune, de nombreux cônes de vue ont été identifiés et permettent d'apprécier la partie basse représentée par une urbanisation serrée, la partie intermédiaire composée de résidences pavillonnaires, la partie haute arborée et boisée mais aussi rocheuse (falaises de la corniche).

Douze unités paysagères ont été identifiées, chacune constitue généralement soit un quartier, soit un vallon, soit une zone naturelle caractéristique de la corniche de la Riviera Française



Légende

▭ Limite communale

Unités paysagères :

1-Coeur de ville
2-Quartier Bordina
3-Plateau sportif
4-Mont des Mules
5-Quartier de la Roussa
6-Quartiers Terragne Tenao
7- Vallon de la Noix
8-Quartier les Moneghetti
9-Quartier de Grima
10-Quartier Malbousquet
11-Vallon
12-Corniche

- Les unités paysagères -
- Rapport de présentation – P.158 –

- LES UNITES PAYSAGERES COMMUNALES -		
Unités.	Situation.	Enjeux.
<i>Coeur de Ville</i>	En limite de la Principauté.	Préservation de l'architecture des bâtiments, des ruelles et escaliers typiques du centre-ville. Mise en valeur des espaces verts.
<i>Quartier Bordina</i>	Au Nord du vallon de Grima. Quartier résidentiel.	Préservation des milieux naturels.
<i>Plateau sportif</i>	En contrebas de la Corniche.	Préservation des espaces verts. Amélioration de l'aspect des bâtiments.
<i>Mont des Mules</i>	Surplombe la commune.	Protection stricte du milieu naturel.
<i>Quartier de la Roussa</i>	Au-dessus du vallon de la Noix.	Préservation du caractère résidentiel et des boisements naturels.
<i>Quartiers Terragna Tenao</i>	Côté Est de la commune	Mettre en œuvre avec la continuité urbaine monégasque.
<i>Vallon de la Noix</i>	Enclavé dans un vallon en forme de fer à cheval.	Préservation du caractère résidentiel et du cône de vue sur la mer et Monaco.
<i>Quartier les Moneghetti</i>	En continuité urbaine et juste au-dessus de Monaco.	Améliorer l'architecture du bâti et valoriser les espaces verts.
<i>Quartier de Grima</i>	Surplombe le vallon de Grima.	Conserver les cônes de vue.
<i>Quartier Malbousquet</i>	Parcelles cultivées et résidences individuelles.	Préservation de l'aspect naturel et agricole du versant.
<i>Les vallons</i>	Grima, La Noix, La Roussa Secteurs naturels et urbanisés.	Préservation du caractère naturel et verdoyant des vallons.
<i>La corniche</i>	Au Nord de la commune. Secteurs naturels et sauvages.	Protection stricte de la Corniche.

1.3.5 – Les réseaux.

=> L'alimentation en eau potable.

Le réseau d'eau potable qui dessert la ville de Beausoleil couvre la totalité des zones urbanisées et distribue une eau de bonne qualité.

La commune de Beausoleil ne disposant pas de ressource en eau sur son territoire, l'alimentation en eau potable provient :

- du canal de la Vésubie et du Var
- de la nappe alluviale de la Roya située sur la commune de Vintimille, en Italie.
- de la nappe dans le cas où les ressources citées précédemment ne peuvent satisfaire les besoins de la commune.

- Le réseau de distribution -		
Réseaux	Traitement	Desserte
Du littoral	Usine Jean Fabre	Quartiers Sud de la moyenne corniche.
De la moyenne corniche	Usine Jean Fabre	Quartiers au-dessus de la moyenne corniche.

=> L'assainissement.

La commune de Beausoleil est incluse dans le périmètre d'agglomération d'assainissement du bassin versant de Monaco, délimité par l'arrêté du 21 juillet 1999.

Un schéma directeur d'assainissement doit être engagé à l'échelle de l'agglomération.

Actuellement en cours de consultation d'entreprises, les résultats de ce document seront intégrés ultérieurement au PLU

Assainissement collectif : principalement unitaire, 80% du réseau environ reçoivent les eaux usées et les eaux pluviales.

Le seul réseau pluvial se situe sur la Moyenne Corniche et permet de drainer les eaux de ruissellement des quartiers situés au-dessus et de les collecter jusqu'aux vallons.

L'ensemble du réseau est raccordé sur celui de la Principauté de Monaco.

Les eaux usées sont traitées à la STEP de Monaco

Assainissement non collectif :

Le territoire de la commune de Beausoleil comprend plusieurs secteurs soumis à l'assainissement autonome.

Globalement, l'ensemble du territoire communal est défavorable à l'assainissement non collectif. Toutes les installations devront être réaménagées au fur et à mesure de manière à :

- garantir une stabilité des sols,
- traiter les eaux usées,
- infiltrer les eaux traitées sans aggraver les risques de mouvements de terrain.

1.3.6 - Réseaux de télécommunications et numérique.

Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité, d'attractivité et de compétitivité stratégique pour les AM.

La réalisation de Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique s'inscrit dans ce cadre.

Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes- Maritimes (SDDAN 06) a été approuvé par le Département en juin 2013 et actualisé en 2014

Les 5 priorités d'aménagement numérique développées dans le SDDAN sont les suivantes :

- desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL,
- favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et des entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s,
- desservir en très haut débit les zones d'activités,
- desservir en très haut débit les bâtiments publics,
- permettre le développement du dégroupage.

L'ensemble du territoire communal est couvert en 4G, et 67,1 % des locaux sont raccordés à la FTTH (fibre optique).

L'ensemble des zones urbanisées de la commune bénéficient d'une couverture par le réseau ADSL, le réseau 3G et 4G.

Le pourcentage de locaux éligibles à la fibre est de l'ordre de 65 %, 100 % à l'ADSL, 97 % à la 4G et 100 % pour le satellite.

Le territoire de Beausoleil n'est pas situé dans une zone de déploiement prioritaire.

Une amélioration de la couverture pour les zones d'habitat diffus est donc à prévoir.

1.3.7 - Les ressources minérales.

Le Schéma Départemental des Carrières des Alpes-Maritimes a été approuvé le 4 mai 2001. L'inventaire minier du BRGM ne recense pas de grande variété des ressources minérales sur la commune.

1.3.8- Elimination des déchets.

Sur la commune de Beausoleil, la collecte s'effectue à différents jours de la semaine et en fonction du type de déchet. Les ordures ménagères et le verre sont collectés par la communauté d'agglomération et les encombrants sont ramassés par la commune. Le traitement des déchets relève de la compétence de la CARF qui a adhéré au Syndicat Départemental d'Elimination des déchets des Alpes Maritimes. Les flux (ordures ménagères, Multi matériaux, verre, encombrants...) sont alors pris en charge par ce syndicat et traité sur différentes plates-formes des Alpes Maritimes.

- TRAITEMENT DES DECHETS -	
<i>Ordures ménagères</i>	- Usine de Fontvieille sur la Principauté de Monaco. - Usine d'incinération de Nice. - Centre d'enfouissement de Villeneuve-Loubet.
<i>Verre, papier, emballages</i>	Collecte sélective : - 400 bacs de collecte en porte à porte. - 20 colonnes d'apport volontaire dispersées sur la commune.
<i>Déchets encombrants.</i>	- Stockés temporairement : dépôt à la moyenne corniche. - Puis transportés vers le CET de la Glacière.

Au regard de la fermeture de certains sites, des accords ont été signés entre la CARF et la province italienne d'Imperia afin de mettre en oeuvre de nouvelles filières de valorisation et de traitement des déchets réparties de manière complémentaires entre les deux territoires.

1.3.9 - Energie : économie et productions d'énergie.

Les secteurs des transports et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie.

La politique de Maîtrise de la Demande en Électricité (MDE) :

La préfecture des Alpes-Maritimes et le Président du Conseil Régional PACA pilotent, depuis mars 2003, un programme de maîtrise de la demande d'électricité, dénommé Plan ECO-ENERGIE, constitué d'un programme d'actions sur trois départements (Alpes-Maritimes, Var et Alpes-de-Haute-Provence) visant à accompagner la sécurisation de l'alimentation électrique de l'Est de la région.

Les Espaces Infos Énergie (EIE) créés en 2001, sur initiative de l'ADEME. L'un de ces EIE est installé à Grasse. Ce réseau apporte au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Production d'énergie et développement des énergies renouvelables sur Beausoleil.

La production énergétique de la commune est estimée à 1584,6 MWh. L'objectif de la commune est d'améliorer la production d'énergie solaire, l'énergie la plus propice au territoire. La commune a mis en place son 1er générateur photovoltaïque sur le toit de l'école du Ténao. Un 2e projet était attendu dans le quartier Moneghetti.

1.4- Qualité et cadre de vie.

1.4.1 - Qualité de l'air.

=> Les plans pour la qualité de l'air.

La stratégie de surveillance définie dans le Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air en région PACA (PSQA) 2010-2015 définit plusieurs Zones Administratives de Surveillance. La surveillance se concentre sur l'ozone, un polluant dont les niveaux sont les plus élevés en situation rurale et périurbaine.

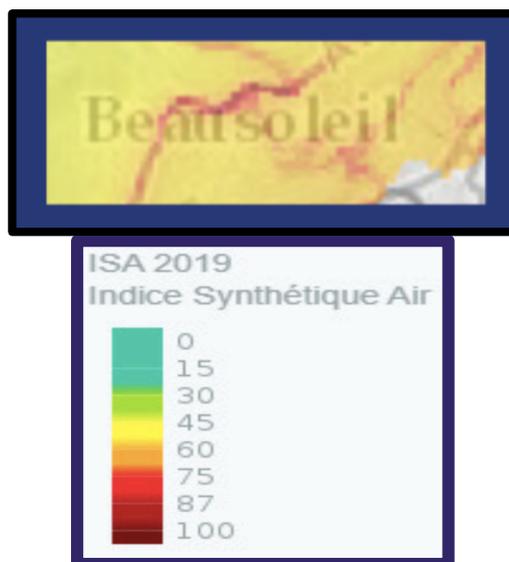
Un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), approuvé le 10 mai 2000 par le Préfet de Région, définit des objectifs de qualité de l'air.

Un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) a été approuvé le 5 avril 2022 ; son périmètre intègre pour la première fois la commune de Beausoleil.

=> La qualité de l'air à Beausoleil

Les sources d'émission polluantes sur la corniche de la riviera française sont assez élevées du fait de la présence d'infrastructures routières et autoroutières nombreuses induisant des trafics très importants.

La commune de Beausoleil se situe dans un secteur assez exposé aux multi-polluants.



- Rapport de présentation – P.212 -

=> Les nuisances olfactives.

Les odeurs sont une nuisance incommodante, bien avant d'être un danger pour la santé, car le seuil de détection, donc de désagrément, est en général inférieur au seuil de nocivité.

1.4.2 - Ambiance sonore.

L'ambiance sonore sur le territoire communal est considérée comme bruyante le long des infrastructures routières à fort trafic (autoroute A8, routes départementales).

Sur Beausoleil, la RD6007 et l'A8 sont classées en infrastructures bruyantes de catégorie 3.

1.4.3 - Pollution des sols et des eaux.

=> Les pollutions chimiques.

Les voies de transport terrestres qui traversent le territoire sont des sources potentielles de pollution, notamment lors d'accidents, divers fluides peuvent s'infiltrer et polluer le sol et les nappes phréatiques. La pollution par les voies de transport provient également du salage des routes en période hivernale

L'utilisation de produits phytosanitaires par les particuliers et les collectivités est susceptible d'engendrer des pollutions locales des sols : par temps de pluie, les pesticides sont lessivés et provoquent des pollutions ponctuelles des eaux superficielles.

De la concertation a émergé l'idée que le PNR soit le référent pour les collectivités quant au choix des produits respectueux de l'environnement à acheter pour les travaux d'entretien des abords routiers.

=> Les potentielles pollutions organiques.

En lien avec les éventuels dysfonctionnements des systèmes d'assainissement, d'autant plus que la commune s'étend sur un massif en partie karstique.

1.4.4 - Pollution lumineuse.

Elle s'étale sur l'ensemble des zones urbaines présentant à la fois des voies publiques et des aires urbaines habitées denses.

Il faudra cependant conserver la qualité de la trame noire existante autour des secteurs urbanisés, en évitant toute installation inutile pour la sécurité des usagers, et pouvant impacter le cycle de vie biologique de la faune locale.

La qualité de la trame noire reste médiocre sur la commune avec une intensité allant de forte à modérée sur la plupart du territoire.

1.4.5 - Santé et salubrité publique.

Si l'on considère les notions de « santé et salubrité publique » au sens large, *peu de données sont disponibles afin de proposer des éléments de diagnostic pertinents pour l'évaluation environnementale.*

Il est cependant reconnu que les espaces naturels tels que ceux qui constituent le cadre de vie de Beausoleil constituent un facteur favorable et bénéfique pour la santé humaine.

II- Les perspectives d'évolution.

2.1 – Les perspectives de développement économique.

L'accent doit être mis sur le développement des secteurs secondaires et tertiaires.

Deux pôles fédérateurs du tissu économique communal peuvent être mis en évidence :

=> Les commerces, transports et services divers.

Ils sont partie prenante de l'économie résidentielle, et assurent un développement du secteur d'activités tertiaire.

Fin 2018, la commune de Beausoleil recensait sur son territoire 248 établissements actifs dans ces domaines soit 70 % des établissements actifs de la commune. Ces établissements comptent une majorité de salariés compris entre 1 à 9 salariés.

Aussi, ces établissements représentent + 49 % des emplois en 2018.

Ce secteur d'activités est un véritable atout pour Beausoleil.

=> Le tourisme, un secteur à développer comme soutien à l'économie locale.

L'activité touristique apparaît aujourd'hui comme un des moteurs du développement communal, et le nombre important de résidences secondaires témoigne du caractère touristique de la Ville. La commune de Beausoleil dispose également d'une capacité d'hébergement touristique qu'il faut dynamiser notamment en hôtellerie de luxe, de par sa proximité avec la Principauté de Monaco.

La consolidation de l'offre en hébergements touristiques et des équipements permettraient de renforcer ce secteur notamment en période estivale.

2.2 – Les perspectives d'évolution de la population communale

En l'absence de SCoT approuvé, le SRADDET devient le document supra-communal de référence. Il indique un objectif démographique de 0,3% de croissance en moyenne par an à l'horizon 2050 pour l'espace azuréen dont fait partie le département des AM.

Le PLU de Beausoleil devra donc envisager un scénario d'évolution démographique se rapprochant de l'objectif fixé par le SRADDET.

Il est alors établi un scénario de croissance à 0,5 % par an en moyenne à l'horizon du PLU.

=> Hypothèses d'évolution du nombre d'habitants.

Scénario de croissance retenu		0,5 %
Perspectives d'évolution de la population		
Population totale en 2019	Population totale estimée en 2035	
13 358 habitants	14 468 habitants	
+ 1 110 nouveaux habitants entre 2019 et 2035 + 69 nouveaux habitants par an		

=> Hypothèses d'évolution de la taille des ménages.

Perspectives d'évolution de la taille des ménages	
Taille des ménages en 2019	Taille des ménages estimée en 2035
2,13 personnes par ménage	1,97 personnes par ménage

Pour répondre à l'objectif premier de loger les habitants actuels et futurs de la commune, le PLU de Beausoleil doit permettre :

- la création de 1105 nouveaux logements, soit près de 69 logements par an ;
- la réhabilitation de 11 logements existants inoccupés.

=> Hypothèses des futurs besoins en logements.

<i>Pour répondre au desserrement des ménages*</i>	553 logements
<i>Pour répondre à l'accueil des nouveaux habitants*</i>	563 logements
Réutilisation des logements inoccupés	11 logements
Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2035	+ 1 105 nouveaux logements

- Rapport de présentation - P.222 -

2.3- Les évolutions probables de l'urbanisation.

=> **Évolution de la consommation d'espace.**

Le PLU de la commune de Beausoleil a été approuvé le 30 janvier 2008 et a fait l'objet de plusieurs modifications.

Les zones urbaines, à urbaniser et naturelles du PLU de Beausoleil, dans sa version en vigueur, se répartissent de la manière suivante :

U	U	151,96 ha.	164,27 ha.
	AU	12,31 ha.	
N	N	112,52	114,56 ha.
	Nc	2,04	

Aucune zone agricole n'est recensée dans le PLU approuvé. Le territoire de la commune de Beausoleil est majoritairement constitué d'espaces artificialisés à 58,9 %. La loi du 22 août 2021, dite « loi Climat et Résilience », vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises.

Le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030.

Le « zéro artificialisation nette » devra être atteint d'ici 2050.

La révision du PLU devra veiller à :

- *privilégier des constructions collectives* pour répondre au besoin futur en logement de Beausoleil afin de préserver des espaces naturels et forestiers et des coupures vertes ;
- *densifier les espaces déjà bâtis ;*
- *réhabiliter les logements vacants et/ou résidences secondaires.*

=> **Les capacités d'accueil du document d'urbanisme en vigueur.**

Le foncier libre pouvant être utilisé de manière maîtrisée est évalué à environ 12,8 hectares. Les capacités de création de logements sont estimées à 1 412 logements, ER pour mixité sociale compris.

Cependant, la réserve foncière privée freine la mobilisation des terrains non bâtis.

Il est estimé sur la commune une rétention foncière d'environ 1/3, soit un abattement des volumes constructibles à 592 logements. À ce chiffre s'ajoutent les logements issus des ERMS non réalisés, soit 529 logements dont 147 LLS.

L'analyse des capacités foncières du PLU en vigueur dresse deux principaux constats :

- les réserves foncières dans les zones les plus denses de la commune sont quasi-inexistantes.

De ce fait, seules des opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain permettront d'augmenter la capacité d'accueil de ces secteurs.

- la quasi-totalité des capacités foncières se localisent dans les zones de faibles densités où l'habitat individuel domine.

Une densification massive de ces secteurs pourrait être problématique aux motifs suivants :

- d'une part, ces réserves foncières sont souvent éloignées des équipements et/ou ne sont pas pertinentes d'un point de vue urbain ;

- d'autre part, elles présentent des caractéristiques paysagères et environnementales remarquables. *La protection de ces espaces doit être une priorité dans la mesure où les espaces naturels deviennent de plus en plus rares à Beausoleil.*

UB	0,58 ha			320 logements
<i>UBa</i>	<i>0,1 ha</i>	<i>100%</i>	<i>24 m</i>	<i>89 logements</i>
<i>UBb</i>	<i>0,43 ha</i>	<i>100%</i>	<i>12 m</i>	<i>183 logements</i>
<i>UBd1</i>	<i>0,05 ha</i>	<i>100%</i>	<i>30 m</i>	<i>48 logements</i>
UC	1,11 ha			195 logements
<i>UCa</i>	<i>0,29 ha</i>	<i>60 %</i>	<i>12,6 m</i>	<i>57 logements</i>
<i>UCb</i>	<i>0,82 ha</i>	<i>50 %</i>	<i>12,6 m</i>	<i>138 logements</i>
UD	11,2 ha			368 logements
<i>UDa</i>	<i>1,4 ha</i>	<i>20 %</i>	<i>9 m</i>	<i>64 logements</i>
<i>UDd</i>	<i>9,8 ha</i>	<i>20 %</i>	<i>7 m</i>	<i>304 logements</i>

- Capacités foncières résiduelles - Rapport de présentation – P.229 –

2.2.3 - Constructibilité au vu des prescriptions.

Prescriptions	Zones.	Surface.	
Mouvement de terrain.	Zone rouge	63,2 ha.	173 ha 62% du territoire.
	Zone bleue	109,8 ha.	
EBC		128,75 ha.	46,2% du territoire.

Le relief marqué et la topographie prononcée limitent la constructibilité.

2.4- Évolutions probables des composantes environnementales.

L'environnement physique.

CLIMAT	
Situation actuelle	Tendances
Climat méditerranéen doux et ensoleillé.	↔ Changement climatique augurant (selon certaines études) : - une hausse des températures, - une modification du cycle des températures, - une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes et aléatoires.
Étés chauds et secs, des hivers doux avec des épisodes pluvieux à l'automne.	
Précipitations régulières toute l'année pouvant être brutales. Peu d'épisodes venteux.	
TOPOGRAPHIE - GEOLOGIE	
Situation actuelle	Tendances
Territoire situé en partie sur la corniche de la Riviera Française, traversée par 4 vallons souvent assecs.. Relief calcaire avec les fonds de vallées alluvionnaires.	↘ Modification de la topographie et des conditions de circulation des eaux superficielles en fonction des projets d'aménagement.
EAUX SOUTERRAINES	
Situation actuelle	Tendances
État quantitatif : bon état quantitatif de la nappe.	↔ Pas de modification de la qualité des eaux.
État qualitatif : bon état qualitatif de la masse d'eau, peu sensible aux pollutions.	

EAUX SUPERFICIELLES	
Situation actuelle	Tendances
Réseau hydrographique constitué par le vallon de Grima, le vallon de la Noix, le vallon de la Roussa et le vallon de l'Arme, cours d'eau généralement assecs.	↘ Modifications du réseau hydrographique au vu de l'urbanisation grandissante sur la commune : problème de rétention d'eau et de gestion des risques d'inondation à l'aval du bassin versant.
État écologique de la masse d'eau : bon.	↔ Des mesures sont mises en œuvre pour atteindre l'objectif du bon état chimique reporté à l'horizon 2021.
État chimique de la masse d'eau : bon.	
Variations saisonnières de débits importants (étiages en été et crue potentiellement torrentielle en automne ou lors d'orages).	↔ L'état restera identique à la qualité à l'état initial. ↔ Le régime hydrique a tendance avec peut-être selon les saisons à subir un étiage qui dure en période estivale. Aucune évolution prévisible aujourd'hui.

RISQUES	
Situation actuelle	Tendances
Risque de retrait/gonflement d'argiles, risque de mouvement de terrain, risque d'inondation et d'incendie de forêt.	<p>↗</p> <p>↔</p> <p>Les risques de retrait/gonflement d'argiles ont tendance à accentuer les mouvements de terrain induisant des problèmes de tenu des sols et engendrent des désordres sur les constructions.</p> <p>Les risques naturels ont tendance à rester inchangés tant que les secteurs à risques sont exempts de population pendant les saisons risquées (application du PPRn).</p>
Risque sismique moyen.	<p>↔</p> <p>Les règles de construction parasismiques évitent l'aggravation des risques.</p>

L'environnement biologique

ESPACES NATURELS PROTEGES ET INVENTAIRES PATRIMONIAUX	
Situation actuelle	Tendances
Le territoire de Beausoleil se situe au sein de ZNIEFF et de sites Natura 2000.	<p>↔</p> <p>Pas d'autre périmètre de protection en prévision.</p>
HABITATS ET ESPECES LOCALES	
Situation actuelle	Tendances
<p>Habitats naturels très sensibles à enjeu de conservation fort à moyen avec des espèces floristiques parfois assez rares et faunistiques parfois remarquables en emblématique de la corniche de la Riviera.</p> <p>Des espèces faunistiques sont également présentes sur l'ensemble du site, les enjeux de conservation pour ces espèces sont de forts à modérés selon les taxons.</p>	<p>Le PLU en vigueur permet certains projets d'aménagement en zone urbaine ou agricole sans qu'il y ait une possibilité de préserver les réelles zones naturelles ou à vocation agricoles, ou encore des continuités écologiques ayant un intérêt pour la biodiversité ce qui induit des incidences fortes à terme sur ces espaces.</p>

Le paysage et le patrimoine.

Paysage de l'aire d'étude	
Situation actuelle	Tendances
<p>Les boisements recouvrent une bonne partie du paysage en partie haute, les quartiers résidentiels sur la partie en corniche puis en partie basse la zone urbaine dense.</p> <p>Les espaces naturels sont menacés de fragmentation par l'habitat diffus et récent. Cette matrice boisée est structurée par de petits cours d'eau encaissés dans des vallons et de zones à forêt de pins et de chênes.</p>	<p>La tendance d'évolution du paysage est l'occupation des sols par de nouvelles constructions essentiellement des immeubles pour résidences ce qui réduit les milieux naturels et verts entre les zones urbaines denses.</p> <p>Les espaces actuellement urbanisés tendront à être densifiés, jusqu'en limite des zones naturelles et agricoles voire au sein de ces espaces à préserver.</p>
Patrimoine	
Situation actuelle	Tendances
<p>Un patrimoine architectural remarquable sur le territoire notamment au niveau du centre-ville et de certains quartiers historiques.</p>	<p>Patrimoine architectural devant être mis en valeur et protégé.</p> <p>Patrimoine paysager végétal protégé dans le cadre de l'application du PLU actuel.</p>

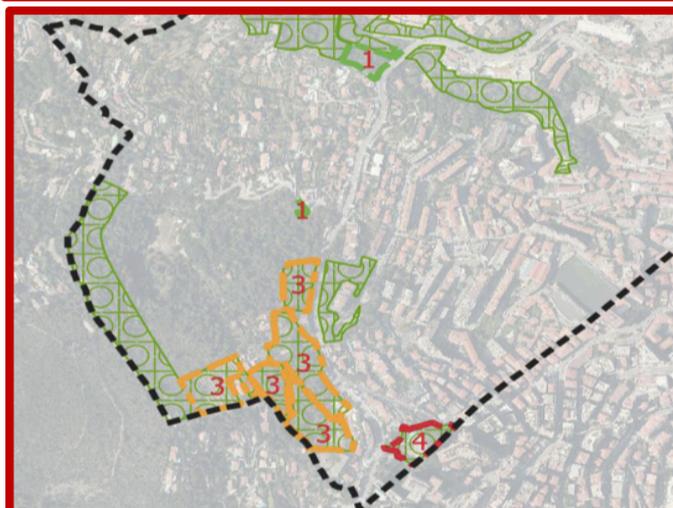
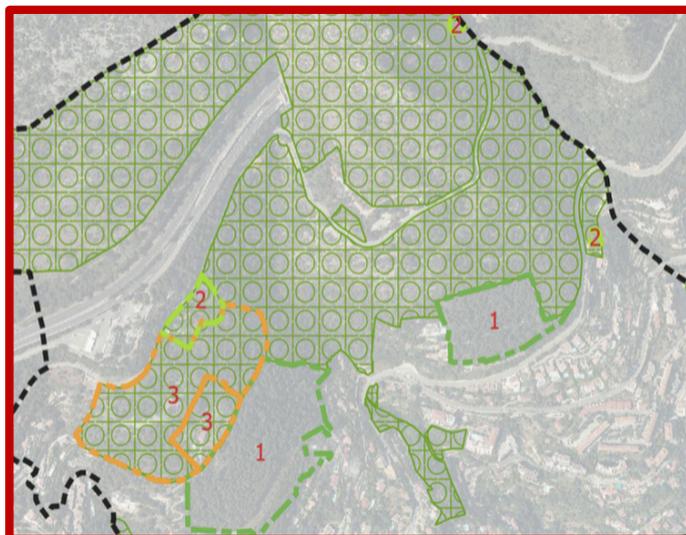
La dynamique humaine.

CONTEXTE URBAIN	
Situation actuelle	Tendances
<p>L'occupation des sols sur la commune se compose d'un centre-ville dense et d'une occupation diffuse au-dessus du centre-ville le long des voies de circulation et le long des vallons.</p>	<p>Le PLU permet une densification qui induit une découpe de l'urbanisation sur de petites parcelles.</p> <p>Ce phénomène de densification a une incidence sur les espaces périurbains en termes de consommation d'espace, sur une orientation de construction verticale.</p>
<p>La commune est alimentée en eau potable par le réseau communal.</p>	<p>Pas de modification particulière.</p>
<p>La commune comprend un zonage d'assainissement collectif et non collectif.</p>	<p>Pas de modification particulière.</p>
<p>Collecte sélective et valorisation des déchets gérés par la CARF.</p>	<p>La tendance est à l'amélioration des volumes collectés (baisse des volumes de déchets ménagers, mais augmentation des volumes de déchets à recycler et valoriser.</p>
<p>Une dépendance aux véhicules motorisés et une utilisation des transports en commun très limitée mais des aménagements réalisés favorisant la marche à pied.</p>	<p>Accroissement de la motorisation des ménages si le réseau de transport en commun ne se développe pas.</p>
<p>Les secteurs du transport et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie.</p>	<p>L'augmentation du prix des ressources fossiles incite à la limitation de la consommation.</p> <p>Le PLU actuel permet les constructions passives énergétiquement ou à énergie positive (possibilité de pose de panneaux photovoltaïque, ...)</p>

QUALITE DU CADRE DE VIE	
Situation actuelle	Tendances
Air de bonne qualité.	↘ La commune a tendance à voir une démographie croissante depuis quelques années, ce qui induit des diminutions des pollutions issues des transports terrestres.
Ambiance sonore silencieuse, seulement une ambiance sonore bruyante au niveau du passage des routes départementales et la nationale 7 à fort trafic.	↘ Le trafic risque d'augmenter avec l'évolution des espaces urbains sur la corniche et au sein de la Principauté de Monaco.
La commune présente tous les atouts pour une santé et une salubrité publique optimale. Cependant, l'augmentation d'activité et des constructions induisent des nuisances sur l'ensemble des quartiers résidentiels de la ville.	↘ Cette activité conduit à une tendance négative sur la qualité et le cadre de vie à terme.
Le territoire reste épargné en termes d'émissions de pollution au niveau du secteur central du territoire => espaces naturels n'ayant pas de pollution accidentelle des sols et des eaux, pollution lumineuse liée à l'éclairage public, etc. En revanche, les espaces urbanisés présentent des pollutions diverses en lien avec les activités anthropiques.	↘ A terme les pollutions peuvent être augmentées si une évolution importante des constructions et de la fréquentation de la commune se confirme, en particulier si des mesures de préservation de la ressource ne sont pas mises en place.

- Rapport de présentation – P.237 -

V- ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU RÉVISÉ.



1-PLU en vigueur :

 Espace boisé classé

2-Projet de PLU : évaluation des incidences sur les secteurs à enjeux

 1-Création EBC (++)

 2- EBC supprimé et classé en N (+)

 3-EBC supprimé et classé en A (-)

 4-EBC supprimé et classé en U (--)

1- Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux.

Les orientations qui fondent le PADD de la commune.	
Orientation 1	Confirmer l'identité paysagère et environnementale.
Orientation 2	Organiser et valoriser le tissu urbain, préserver les équilibres du territoire.
Orientation 3	Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant.
Orientation 4	Garantir une mobilité et un mode de vie durables.
Orientation 5	Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La révision du PLU sur la commune de Beausoleil a pour but de prendre en compte les enjeux environnementaux mis en évidence au niveau du diagnostic, à savoir :

- préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.
- prise en compte des risques naturels.
- pérennisation de la qualité paysagère du territoire.
- développement durable des activités économiques et touristiques.
- dynamisation du secteur agricole.
- préservation des ressources et lutte contre les nuisances.

Analyse des incidences par orientation.

Analyse des incidences par orientation.
Orientation 1 - Confirmer l'identité paysagère et environnementale.
<ul style="list-style-type: none"> - Définition de jardins à préserver et zones vertes ayant un intérêt paysager et écologique. - Localisation du bâti patrimonial comme élément de paysage à conserver. - Identification graphique précise des réservoirs de biodiversités relatifs aux périmètres de protection réglementaire (Natura 2000 et APPB), aux EBC, et aux espaces naturels sauvages. - Lutte contre l'étalement urbain. - Identification précise des risques naturels. - Classification des secteurs aptes à l'assainissement non collectif des secteurs équipés. - Classification des secteurs présentant des risques d'aggravation des ruissèlements. <p><i>Cette orientation permettra d'anticiper les problématiques de gestion des eaux au travers un zonage et une politique d'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire.</i></p>
Orientation 2 - Aménagement du territoire / Urbanisme / Habitat.
<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'urbanisation en secteurs anthropisés, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et du grand paysage et la création de zones agricoles. - L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. - Les SMS contenant des projets répondent aux demandes de rapprochement Logement-Emploi mais également à la mixité sociale sur le territoire. - Mise en œuvre des ÉNR en prenant en compte les enjeux sur le patrimoine architectural et paysager.

Orientation 3 - Accueil des activités économiques et des équipements de proximité.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les projets structurant devront se faire au travers une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, (hors espaces naturels et agricoles).

Incidences positive : mesure d'évitement

=> Urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé.

=> Classement des secteurs identifiés comme étant agricoles et/ou à potentiel agricole en secteur agricole.

Les espaces agricoles identifiés en tant que tels seront intégralement conservés en zone agricole.

Le maintien de ces zones peut également constituer un moyen de lutte contre les incendies dans les espaces enclavés dans des zones boisées.

Orientation 4 - Garantir une mobilité et un mode de vie durables.

- Création d'une OAP faisant l'objet des Mobilités dans son ensemble avec l'amélioration des transports en commun, et la création d'un réseau de structures pour les modes de déplacement doux.

- Incitation au covoiturage sur l'ensemble du territoire.

- Développement économique des secteurs urbanisés, et des zones d'activités, en permettant aux entreprises de s'installer et de se développer dans de meilleures conditions de communications numériques d'une part, et dans les secteurs moins propices au développement, à savoir au sein du village et des secteurs urbanisés et d'activités, d'autre part.

- Possibilité de télétravail réduisant les transports et le trafic sur le territoire communal.

Orientation 5 - Modération de la consommation d'espace / lutte contre l'étalement urbain.

=> La commune de Beausoleil a choisi de retenir un scénario de croissance positif cohérent par rapport aux dernières tendances de l'INSEE et qui permet à la commune :

- d'accueillir de jeunes actifs,

- de répondre aux objectifs du PLH de la CARF tout en maîtrisant le développement urbain

Perspectives de croissance démographique fixées à environ 0,5% par an à l'horizon 2035, soit + 69 habitants par an et + 69 logements par an. À l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire s'élève à environ 4,7 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements.

2- Incidences sur le zonage et le règlement.

Zones	Sous-zones.	DESCRIPTIONS
U	UA	Urbanisation du centre historique dense.
	UB	- UBa : Quartiers Moneghetti, Jean Bouin. (UBa1 : Vallon de la Noix et centre-ville. UBa2 : Tenao supérieur). - UBb : Moneghetti, Bellevue, Les Serres, (UBb1).
	UC	Quartiers du péricentre de moyenne densité.
	UD	Habitat individuel de faible densité.
	UE	UEa : Maison de retraite. UEb : Groupe scolaire et parking. UEs : Sport et loisirs au Devens.
	UG	Destinée à un foyer de jeunes travailleurs.
	UM	La Crémaillère, destinée à de la mixité fonctionnelle.
	UP	Protection patrimoniale.
A		Zone Agricole.
N	NL	Parc de loisirs à Grima.
	NC	Cimetière.

3- Incidences notables prévisibles sur les sites ouverts à l'urbanisation.

3.1- Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

- Incidences positives : mesures d'évitement -	
<i>Espaces naturels.</i>	- Espaces protégés classés en zone N.
<i>Habitats et espèces.</i>	- Unités naturelles classées en zones N ou A. - Protection forte de la faune et de la flore.
<i>Espèces envahissantes.</i>	- Interdiction de plantation d'espèces envahissantes au titre de l'INPN. - Eviter tout apport exogène de terre pouvant contenir des graines de plantes envahissantes.
<i>Réseau écologique</i>	- Identification des EBC dans les documents graphiques. - Règlement adapté concernant les zones A. - Classement en zone naturelle spécifique en fonction de l'utilisation du secteur ; délimitation des espaces verts paysagers.

- Incidences potentiellement négatives -

Les incidences potentiellement négatives portent essentiellement sur les zones ouvertes à l'urbanisation :

- Perte d'habitats naturels ;
- Impact des éclairages extérieurs publics ou privés qui seront ajoutés dans les zones nouvellement urbanisées => gêne pour la faune fréquentant les milieux naturels alentours.
- Consommation des espaces boisés et végétalisés => destruction d'habitats naturels indispensables à la préservation d'une biodiversité de qualité.
- Destruction d'habitats et d'espèces dans le cadre d'un aménagement de bâti diffus au sein de secteurs ayant une valeur patrimoniale naturelle.

3.2- Prise en compte des risques naturels.

=> Les mouvements de terrain.

Ils font l'objet d'un PPR approuvé et applicable avec cette révision.

La plupart des zones U se situent en dehors des zones rouges inconstructibles.

=> Les risques d'inondation.

La gestion des eaux pluviales est prise en charge en amont des projets de construction et/ou de rénovation. Dans la mesure où ces projets induisent la création de surfaces imperméabilisées, il est prévu la mise en place d'ouvrages hydrauliques suffisamment dimensionnés pour contenir des pluies importantes et restituer au milieu naturel les eaux de ruissellement sans surcharger les réseaux de collecte des eaux pluviales existants.

=> Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La hausse de population induite par le PLU pourrait exposer de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.

Les risques sont pris en compte dans le règlement au travers la mise en place de préconisation évitant toute aggravation des risques.

L'ouverture à l'urbanisation sera fonction du niveau du risque, et de la prise en compte des risques dans les permis de construire.

3.3- Préservation de la qualité des paysages.

=> Les incidences sur le grand paysage.

***Incidences positives : mesures d'évitement :** Les entités paysagères fondatrices du paysage de Beausoleil seront protégées et renforcées :*

Dans toutes les zones, le règlement du PLU énonce que des protections relatives au patrimoine historique, paysager et architectural, au travers d'une typologie spécifique : alignement d'arbres, espaces verts paysagers et jardins, patrimoine paysager et architectural, espaces boisés denses, protégés sous forme d'EBC.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'étalement urbain peut avoir une incidence négative sur le paysage ; il est limité dans les secteurs où il est le plus impactant visuellement et les formes urbaines imposées favorisent une plus grande densité.

=> Les incidences sur le patrimoine bâti.

Incidences positives : mesures d'évitement.

- Sauvegarde des espaces bâtis anciens.

- Préservation des espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée.

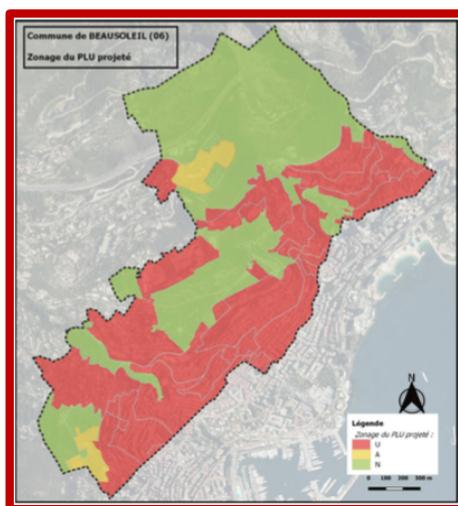
Les articles du règlement d'urbanisme énoncent une série de prescriptions particulières applicables aux bâtis patrimoniaux de Valbonne ; (concernent l'architecture, l'aspect des façades, des saillies, des ouvertures, des toitures, etc...)

- Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

3.4- Limitation de la consommation de l'espace.

Incidences positives : mesures d'évitement.

Les surfaces naturelles ont évolué ; deux zones agricoles ont été créées en zones N ; les zones AU (à urbaniser), ont été reclassées en zone N ; enfin les zones urbaines ont été redessinées en fonction de la continuité urbaine des quartiers.



- Zones U – Zones A – Zones N –
- Rapport de présentation – P. 279 -

3.5-Préservation et amélioration de la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines.

L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

=> Incidences neutres.

La STEP recueillant les eaux usées de l'agglomération de Beausoleil est la STEP de Monaco. Pour les besoins futurs de Beausoleil (+69 habitants/an, soit 690 en une dizaine d'années), cela représente 0,5% de la capacité totale du réseau collectif.

Dans les zones A et N, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Concernant les eaux pluviales, les projets seront incités à prévoir une infiltration sur place au lieu de rejet dans le milieu récepteur augmentant les débits d'eau pluviale à l'aval

=> Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables.

L'imperméabilisation des sols provoquée par les nouveaux aménagements entraînera une augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire communal.

- Tout projet soumis à un permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble des zones doit prévoir dans son parti d'aménagement « *la récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires* ».

- Le règlement du PLU prévoit la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales pour toute création de surface imperméabilisée ; (étude hydraulique préalable).

Les déchets.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'augmentation de la population rendue possible par le PLU sera source de production de déchets supplémentaires. La gestion des déchets devra être revue en fonction de l'évolution de la démographie et de la fréquentation des secteurs urbanisés. (Compétence de la CARF).

3.6- Préservation des ressources et lutte contre les nuisances.

1. La ressource énergétique.

Incidences positives : mesures d'évitement.

=> En zones U, implantation de panneaux solaires sur les toitures tout en prenant compte l'aspect paysager du centre-ville et du patrimoine bâti remarquable :

- production d'énergie renouvelable,
- incidence positive sur la limitation de la consommation d'énergies fossiles.

=> Le règlement impose une insertion soignée et une intégration dans la composition architecturale.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables.

L'augmentation de population induira une augmentation de la consommation énergétique, Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation, diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

2. Les ressources naturelles.
<p>Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau, (augmentation de la population et de l'activité touristique).</p> <p><u>Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de pollutions accidentelles de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. - Le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.
- Lutte contre les nuisances -
1. Les déplacements.
<p><u>Incidences positives : mesures d'évitement.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> => Diminution des déplacements motorisés au sein de l'agglomération de Beausoleil en lien direct avec l'agglomération de Monaco, (amélioration et développement de l'activité commerciale et des services de proximité inscrit au PADD). => Amélioration de la desserte interne par un transport en commun. => Développement du télétravail ; (mise au point d'un réseau de télécommunication). => Système de covoiturage ou de transport à la demande. => Augmentation des capacités des parkings publics. => Places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones ouvertes à l'urbanisation. => Mise en avant des modes actifs ainsi que les transports en communs en sites propres. <p><u>Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :</u></p> <p>La croissance démographique programmée générera une augmentation des déplacements.</p>
- La pollution atmosphérique -
<p><u>Incidences positives : mesures d'évitement.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration et développement de l'activité commerciale et des services de proximité => diminution des déplacements motorisés vers les grandes agglomérations. - Déplacements en mode doux amélioration des transports en communs au sein de l'agglomération de Sophia-Antipolis. <p><u>Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables.</u></p> <p>L'augmentation du nombre d'habitants et donc d'habitations devrait entraîner :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une augmentation de la pollution atmosphérique, (chauffage à partir des énergies fossiles) <p>La possibilité d'implanter des panneaux solaires dans les zones U pourrait permettre de limiter ces rejets polluants.</p> <ul style="list-style-type: none"> - une augmentation des déplacements motorisés.

4- Evaluation des incidences Natura 2000.

4.1- Les sites Natura 2000 sur le territoire.

1. La commune dans le réseau Natura 2000.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est ciblée sur l'analyse des effets du PLU sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

La commune de Beausoleil présente :

- un site Natura 2000 : « *ZSC FR901568 - Corniche de la Riviera* »,
- et se situe à proximité du site Natura 2000 : « *ZSC Cap Ferrat* » (milieu marin)

2. Le site Corniche de la Riviera.

=> Milieux très remarquables de l'étage thermo-méditerranéen, très rare en France :

- la série de végétation du Caroubier est climatique en France uniquement entre Nice et Menton.

- très forte richesse floristique avec près de **130 espèces patrimoniales, dont au moins 17 espèces protégées.**

=> Site d'importance mondiale pour la conservation de la *Nivéole de Nice*, espèce rare et endémique qui concentre ici près de 70 % de ses effectifs mondiaux.

=> Site d'importance nationale pour la conservation du *Phyllodactyle d'Europe* (reptile) et du *Spélerpès de Strinati* (amphibien).

=> Site également important pour la *Noctuelle des Peucédans* (papillon).

Il reste encore quelques lambeaux très bien conservés de ces milieux remarquables, entre des zones artificialisées qui sont à protéger de l'urbanisation, de la sur-fréquentation et des incendies.

Les principales menaces qui pèsent sur ce site sont *les incendies*, (menace d'intensité forte sur les milieux et leur équilibre) ; *le piétinement et la sur-fréquentation du site, une urbanisation continue des zones à habitat diffus.*

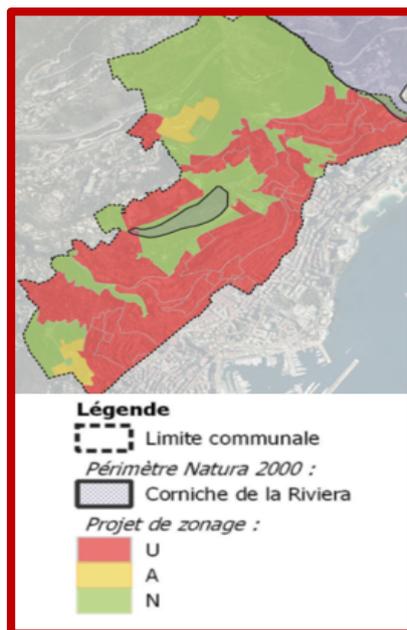
Pour Beausoleil, la frange urbaine s'arrête aux limites du site sur la partie Est et le Mont des Mules est totalement en zone naturelle donc protégé de fait.

4.2- Evaluation des incidences du PLU sur le site Natura 2000.

Le site est en majeure partie inscrit en zone naturelle (N) du projet de zonage.

Deux petites zones sont classées en U, mais déjà urbanisées.

Absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifiés la désignation des sites Natura les plus proches du territoire de Beausoleil.



- Prise en compte des sites Natura 2000 –
- Rapport de présentation P.286 –

Le projet de zonage ne prévoit pas de changement de zones naturelles en zones urbaines.

Il n’y aura pas d’incidence sur ce point dans la mesure où le changement de destination n’aura pas d’effet sur la consommation des espaces naturels

Dans le PLU en vigueur aucune zone agricole n’est présente dans le zonage.

=> Le projet de zonage prévoit de déclasser des zones naturelles en zones agricoles.

Selon l’occupation des sols et le type d’activité agricole envisagé sur ces secteurs, des incidences sur la biodiversité et l’occupation des sols peuvent être pressentis.

=> Des mesures devront être mises en oeuvre dans ces secteurs, notamment au regard des stations d’espèces protégées identifiées dans le diagnostic de l’environnement.

Les EBC supprimés se situent en zone A essentiellement et en zone N du projet de PLU.

Dans les zones U, il n’y a pas de secteur classé en EBC

En revanche certaines zones EBC dans le PLU en vigueur ont été supprimées et classées en A (zone agricole). La carte ci-contre indique ces secteurs restant localisés avec une faible surface à l’échelle de la commune.

=> Selon les activités envisagées dans les zones agricoles, des opérations de défrichement peuvent engendrer des incidences sur l’occupation des sols et sur les milieux naturels.

VI- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS -

1- Architecture du dossier.

La révision du PLU de Beausoleil correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociales et économiques, mais aussi environnementales.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, créée par la loi SRU, présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir.

Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce nouvelle du PLU. Elles précisent les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville, du patrimoine. Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement écrit. Il est composé d'articles, qui fixent les règles d'affectation des sols, et précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles.

L'écriture du règlement est basée sur la nomenclature définie par le code de l'urbanisme :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III- Équipement et réseaux.

Le règlement graphique ou plan de zonage.

Il indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu. Le découpage des zones est désormais effectué en quatre catégories

PLU
Zones urbaines - U
Zones à urbaniser - AU
Zones agricoles - A
Zones naturelles - N

2- Intégration du projet à l'environnement et aux principes de développement durable.

Le PLU répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :

- la lutte contre le changement climatique ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains ;
- la transition vers une économie circulaire.

En synthèse, le projet de PLU tel qu'exposé au dossier proposé à l'enquête, affirme :

- répondre à un « choix environnemental » qui est de ne pas opter pour une urbanisation nouvelle, mais pour une constructibilité de parcelles nouvelles, au sein d'un espace urbanisé ou à proximité immédiate de cet espace.
- participer à la maîtrise des besoins de déplacements automobiles qui sont la principale source d'émission de gaz à effet de serre.
- favoriser la production énergétique à partir de sources renouvelables en permettant la mise en place de panneaux solaires et en préconisant l'utilisation de matériaux responsables.
- contribuer à la préservation des milieux naturels de la commune par un classement en zone N ou A, et par un zonage Espace Boisé Classé, et par la mise en place de prescriptions liées aux trames vertes et bleues ;
- n'avoir pas d'incidences sur le site Natura 2000 « Corniche de la Riviera », lequel participe au réseau européen.
- favoriser une meilleure gestion des risques naturels par la prise en compte des risques naturels et des aléas.

3- Explication des choix retenus pour le PADD.

Réponses du projet de PLU aux objectifs du PADD.
<p>- ORIENTATION N°1 – Confirmer l'identité paysagère et environnementale.</p>
<p>« Requalification des entrées de ville ».</p>
<p>Trois entrées de ville principales marquent le territoire :</p> <p><i>L'entrée Est du Ténao</i> : opérations de renouvellement urbain, accompagnées d'un traitement paysager et architectural de qualité qui conserve à la fois les perspectives vers le littoral, la trame verte et répond aux objectifs de densification urbaine.</p> <p><i>L'entrée Ouest, une entrée verte pour la commune</i> : sanctuarisation du parc naturel de loisirs de Grima, prolongé vers l'ouest par des espaces agricoles.</p> <p><i>L'entrée Nord par le parc du Devens</i> : réaménagement requalification.</p>
<p>« Protection de la qualité environnementale et patrimoniale ».</p>
<p>Les grands espaces remarquables et les boisements significatifs et inscrits dans la DTA sont inscrits en zones naturelles et agricoles et/ou protégés par des éléments de paysage ou des espaces boisés classés.</p>
<p>« Préservation de la diversité des biotopes en fond de vallons boisés ».</p>
<p>L'axe vert et bleu des vallons est, dans la mesure du possible, conservé au titre de la protection du biotope.</p>
<p>« Réhabilitation ou création des espaces agricoles ».</p>
<p>La commune a impulsé une nouvelle dynamique agricole sur les terrains potentiellement exploitables. La remise en culture de ces espaces participera au maintien de la biodiversité sur le territoire de Beausoleil.</p>
<p>« Lutte contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement »</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Réduction de l'imperméabilisation des sols ; - Mesures en faveur de la protection des vallons et des écoulements naturels ; - Réalisation de divers dispositifs permettant de gérer le ruissellement des eaux pluviales.

<p style="text-align: center;">« Dessiner la trame verte et bleue, et préserver et réhabiliter la trame noire ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des espaces naturels, - Préservation et valorisation des espaces verts et jardins situés en ville, - Remise en culture des terres potentiellement exploitables ; - Politique visant à limiter la diffusion de la lumière dans le ciel, (plan d'éclairage adapté).
<p style="text-align: center;">« Préserver les corridors écologiques identifiés ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des espaces qui forment les liens depuis les grands espaces naturels : coulées vertes et bleues des vallons, ensembles végétaux des parcs et jardins, terres potentiellement exploitables.
<p style="text-align: center;">« Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - La trame bleue communale est constituée par l'ensemble des cours d'eau et vallons traversant le territoire communal. Elle s'inscrit dans l'environnement naturel et paysager de la commune et participe pleinement au fonctionnement du réseau biologique et écologique du territoire. - La préservation de l'ensemble des zones naturelles et boisées et de l'axe des vallons assure également la sauvegarde de cette ressource.
<p style="text-align: center;">- Gérer les risques naturels -</p> <p>La commune n'est couverte que par un PPR mouvements de terrain.</p> <p><i>En l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels, les zones du PLU ont été délimitées en prenant en compte la topographie des terrains et la connaissance des risques.</i></p> <p>=> Risque inondation : la commune a réalisé des études hydrauliques sur les deux vallons – Grima, La Noix – afin de définir les zones inondables qui deviendront inconstructibles.</p> <p>=> Des dispositions seront traduites dans le règlement d'urbanisme et le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour bassins excréteurs, - Prise en compte des prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, - Incitation à planter des essences efficaces contre la propagation des incendies de forêts.

<p>- ORIENTATION N°2 -</p> <p>- Organiser et valoriser le tissu urbain -</p>
<p style="text-align: center;">- Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche -</p> <p><i>Les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager supporteront un développement modéré.</i></p> <p>Les secteurs à enjeux de développement représentent les « possibles » du renouvellement urbain :</p> <p>=> Le secteur des Monéggetti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement d'une liaison piétonne souterraine, et d'un parking souterrain, afin d'alléger la circulation automobile. - Une fois les équipements réalisés, il pourra être envisagé l'accueil de constructions liés aux besoins de la population (commerces de proximité, équipements publics, logements, ...). <p>=> La Crémaillère :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement de services, commerces et équipements de proximité - Développement de l'hébergement hôtelier, complémentaire à celle de Monaco. <p>=> Le vallon de la Noix : développement axé principalement sur des équipements d'intérêt public.</p> <p>=> Le Ténao Supérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participe à la mise en valeur de l'entrée Est de la ville. - Il est attendu des opérations de renouvellement urbain pour répondre notamment aux besoins de production de logements SRU.

<p align="center">- Les secteurs de renouvellement urbain hors des secteurs à enjeux -</p> <p>=> Opérations de renouvellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs qui répondent aux objectifs de revalorisation urbaine, (logement pour actifs). - Ils sont situés à l'Ouest et concernent les îlots « Impasse des Garages », « Jean Bouin », et la « Campanette » ; (logement dont du social, commerces, services).
<p align="center">- Secteurs en amont de la Moyenne Corniche -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des formes urbaines existantes à l'heure actuelle, sous forme d'un tissu d'habitat pavillonnaire diffus à dominante végétale.
<p align="center">- Favoriser une politique de l'habitat -</p> <p>=> 11 emplacements réservés pour mixité sociale sont répartis sur l'ensemble de la ville, en aval de la Moyenne Corniche.</p> <p>=> Un périmètre de mixité sociale s'applique aux zones UA, UB, UC, UG et UM, il précise l'obligation de réaliser un minimum de 30% de logements sociaux pour toute opération neuve destinée à du logement dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 1 200 m²</p>
<p>- ORIENTATION N° 3 –</p> <p>- Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité -</p>
<p align="center">- Commerces, services et artisanat -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des commerces, de l'artisanat et des services de proximité en centre-ville et dans les quartiers d'extension du centre-ville. - Le PLU mettra en oeuvre des dispositions permettant la mise en oeuvre de cet objectif.
<p align="center">- Tourisme-</p> <p>Le PLU envisage de renforcer l'attractivité touristique par diverses actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de l'offre d'accueil touristique, (hébergement hôtelier), - Diversification de la programmation culturelle, - Renforcement des sites pour la pratique des activités de sports et de loisirs : Parc Naturel Municipal de Grima, site sportif du Devens.
<p align="center">- Equipements -</p> <p>Confortement des équipements liés à la vie quotidienne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Petite enfance pour répondre aux besoins des futurs jeunes actifs installés sur la commune, - Structure d'accueil des personnes âgées pour assurer leur maintien sur la commune, - Complétude des équipements liés au sports et loisirs (Grima, Devens),
<p align="center">- Activités agricoles -</p> <p>Réinstallation des agricultures sur le territoire.</p> <p>Le PLU cible plusieurs secteurs avec un potentiel avéré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur Grima inférieur pour la remise en culture d'anciennes terres agricoles, - Remise en culture d'une exploitation d'élevage aval de la Grande Corniche, - Zonage spécifique pour inciter à la reprise des activités agricoles (zone A).
<p>- ORIENTATION N°4 –</p> <p>- Garantir une mobilité et un mode de vie durables -</p>
<p align="center">- Amélioration des moyens de transport pour maîtriser la circulation automobile -</p> <p>=> Réalisation de parkings pour assurer le report modal vers les mobilités douces et les transports en commun.</p> <p>=> Aménagement des voies afin d'entraîner la forte diminution de l'usage de la voiture,</p> <p>=> Poursuite de la piétonisation par divers aménagements en cours (escalators, voies vélos et trottinettes, ...). Ces divers aménagements concernent les secteurs à enjeux de développement cités et développés dans l'orientation n°2.</p> <p>=> Projets à l'échelle intercommunale : réduire les flux de transit entre l'autoroute et le littoral.</p>

<p>- Amélioration du maillage viaire secondaire => favoriser les liaisons inter-quartiers - Renforcement des liaisons inter quartiers afin de « rapprocher » les habitants de leur lieu de travail, de loisirs et de vie quotidienne (commerces, services, ...).</p>
<p>- Optimisation des transports en commun - La commune travaille en collaboration avec la CARF, compétente en matière de transport, pour améliorer la desserte en transports en commun.</p>
<p>- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnement - Augmentation des parkings pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le trafic automobile et le stationnement en centre-ville.</p>
<p>- ORIENTATION N°5 - - Modération de l'espace - Lutte contre l'étalement urbain -</p>
<p>- Développement urbain équilibré, harmonieux et respectueux du grand paysage - => Définir l'enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré. => Inciter à la rénovation et réhabilitation urbaines, utiliser le potentiel des espaces vierges au sein des secteurs urbains. => Préserver les espaces naturels et créer des espaces agricoles pour maintenir le paysage identitaire et la biodiversité.</p>
<p>- Remise en perspective des besoins communaux - Répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles est en cohérence avec le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales du territoire.</p>
<p>- Développement harmonieux entre renouvellement urbain et consommation foncière - => Développer le territoire dans les limites urbaines actuelles. => Recentrer l'urbanisation sous le niveau de la Moyenne Corniche en permettant les opérations de renouvellement urbain. => Il est estimé que 4,8 hectares non bâtis seraient nécessaires pour créer les logements attendus à l'horizon 2035, les activités économiques et les équipements. La révision du PLU ne génère aucune ouverture à l'urbanisation. Pour rappel, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 a été de 9,1 hectares.</p>

A l'horizon 2021-2031, la consommation d'espace au sein des dents creuses est estimée à 3,6 hectares. Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, projetée à l'horizon 2031 est plus que divisée par deux par rapport à la période 2011-2021.

4- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, (OAP).

L'OAP s'attache en particulier à compléter la trame verte/trame bleue/trame noire là où elle présente des absences ou des discontinuités, de manière à constituer une armature verte et bleue fonctionnelle en termes de biodiversité et en cohérence avec l'occupation humaine.

La prise en compte de la trame verte et bleue « TVBN » s'impose à tout nouveau projet de construction.

Elle identifie les espaces faisant l'objet d'une préservation et ou de mesures de restauration et leur attribue des dispositions spécifiques :

- Les éléments de paysage qui font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU et de dispositions réglementaires visant leur mise en valeur et leur préservation.

- Les espaces boisés classés (EBC).

Le PLU conserve les seuls EBC jouant un rôle dans la préservation des continuités écologiques, des paysages et ceux assurant la délimitation des fronts d'urbanisation

- Les secteurs agricoles formés de milieux ouverts riches en termes de biodiversité complètent la trame verte.

5- Le règlement.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :

Les zones urbaines « U » ; les zones à urbaniser « AU » ; les zones agricoles « A » ; les zones naturelles « N ». Chaque zone peut être subdivisée en secteurs.

- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations

(emplacements réservés ...).

- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps des règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 9 articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites,
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières,
- **Article 3** - Mixité fonctionnelle et sociale,
- **Article 4** - Volumétrie et implantation des constructions,
- **Article 5** - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- **Article 6** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis,
- **Article 7** - Stationnement,
- **Article 8** - Desserte par les voies publiques ou privées,
- **Article 9** - Desserte par les réseaux

6.1- Les zones urbaines

Zones	Définition.
UA	Centre historique dense.
UB	Hypercentre – Quartiers anciens.
UC	Quartiers de l'hypercentre de moyenne densité.
UD	Habitat individuel de faible densité.
UE	Secteurs à vocations particulières.
UF	Aire d'accueil des gens du voyage.
UG	Foyers de jeunes travailleurs. Logements sociaux. Crèche municipale.
UM	Mixité fonctionnelle.
UP	Protection patrimoniale.
UT	Hôtellerie.

La zone UF, initialement dédiée à une aire d'accueil des gens du voyage.

Cette aire d'accueil a été supprimée, et les terrains pressentis auront vocation à être reclassés en zone N.

6.2 - Les zones agricoles.

Les règles édictées pour la zone A ont pour objectif de maintenir, gérer et développer les activités agricoles sur la commune

Conformément aux dernières dispositions législatives, seules les constructions liées à la vocation et aux activités de la zone sont autorisées.

Sur le secteur de Grima, une construction est identifiée pour un changement de destination et devra faire l'objet d'un accord par la CDPENAF

Afin d'assurer le maintien et le développement des espaces agricoles, l'imperméabilisation des sols est interdite en dehors des emprises bâties autorisées dans la zone.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

6.3 - Les zones naturelles

Dans le projet de révision, le projet communal renforce la trame verte naturelle de Beausoleil.

L'ensemble de la zone naturelle a augmenté de 10,61 hectares :

- par le reclassement de secteurs figurant en zones urbaines dans le PLU en vigueur qui présentent un enjeu environnemental avéré ;
- par le reclassement en N des deux zones d'urbanisation future IAU qui n'ont jamais été ouvertes à l'urbanisation (11,36 hectares).

Il est à noter que, la zone A s'inscrivant sur 8,22 hectares de la zone Naturelle du PLU antérieur, au total, la zone Naturelle a augmenté de 13,63 hectares par rapport au PLU antérieur

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- NC, correspond au cimetière,
- NL, correspond au parc de loisirs sur le secteur Grima

6.4 - Les emplacements réservés. (ER).

Les ER sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs), et l'acquisition des terrains correspondants.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il n'entraîne pas de transfert de propriété

Les ER pour aménagement de voiries : afin d'améliorer la desserte et la sécurité des déplacements, le PLU crée 18 ER dédiées, du n°1 au n°18, dont 3 sont au bénéfice du département pour aménagement de carrefour et ronds-points.

Les ER pour réalisation d'équipements publics.

Pour compléter les besoins en équipements publics, le PLU crée 10 ER dédiées, du n°19 au n°28, au bénéfice de la commune.

6.5 - La mixité sociale.

Le déficit de logements SRU est estimé à 908 logements que la commune rattrape en partie dans le cadre de la révision du PLU.

Le PLU inscrit ainsi 11 Emplacements Réservés pour Mixité Sociale « ERMS » sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.

Ces ERMS se situent dans les centralités urbaines de Beausoleil.

ERMS	ZONE	LOGEMENTS
1	Uca – Guynemer.	51
2	UBb – Moneghetti.	56
3	UBa1 – Ténao.	158
4	UBb – Impasse des Garages.	36
5	UBb1 – Les Serres.	24
6	UBa1 – Guynemer.	19
7	UBa – Moneghetti.	50
8	UBa – Moneghetti.	36
9	UBb1 - Guynemer.	15
10	UC – Les Serres.	32
11	UA – Centre-ville.	15

Soit au total 492 logements sociaux au titre des ERMS.

Le Périmètre de Mixité Sociale « PMS ».

Sur la commune de Beausoleil, ce périmètre de mixité sociale couvre les zones urbaines suivantes : **UA, UB, UC, UG et UM.**

Il impose que pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 1 200 m² de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale.

Le total de logements loi SRU sur le territoire communal représenterait environ 43% de la production totale de logements estimés dans le PLU, soit un total de 1245 résidences principales dont :

- 492 logements provenant des ERMS ;
- 45 logements potentiellement constructibles issus des Périmètres de Mixité Sociale.

6.6- Les périmètres de majoration de volume.

Périmètre de majoration de volume sur :

- la zone UC ;
- le secteur UCa au Ténao Supérieur.

Ce périmètre est de nature à inciter la production de logements SRU.

Il permet notamment d'augmenter les droits à bâtir par la majoration de 50% de l'emprise au sol et des hauteurs définis dans le règlement pour la zone UC et le secteur UCa

6.7 - Les prescriptions environnementales.

=> Les espaces boisés classés (EBC).

Le classement d'un espace en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Les espaces boisés classés (EBC) représentent 89,2 hectares environ, soit 32% de la surface communale.

Les espaces boisés classés figurent également le long des cours d'eau et de zones de risques de mouvements de terrain.

=> Les éléments de paysage (L151-19 et L151-23 du CU).

Les éléments de paysage inscrits sur le zonage de PLU, participent à la logique de protection et de mise en valeur du paysage.

Dans le cadre du PLU de Beausoleil, 4,4 hectares, soit environ 1,6% du territoire sont concernés par des éléments de paysage sur l'ensemble du territoire communal.

Au total, les espaces de protection paysagère et environnementale couvrent une superficie totale de 93,6 hectares correspondant aux EBC et éléments de protection paysagère.

6.8 - Les prescriptions patrimoniales.

Elles concernent 248 éléments bâtis ou aménagements présentant un intérêt architectural, culturel ou historique à l'échelle de la commune.

Le plan de zonage fait apparaître la localisation des bâtiments concernés.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable.

Le permis de démolir leur est toutefois applicable au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les prescriptions patrimoniales sont inscrites dans les dispositions générales (article 22) et en annexe du règlement. Une liste comportant une description sommaire de ces constructions est également jointe en annexe du dossier de PLU

6.9 - Les périmètres de préservation de la diversité commerciale.

Des périmètres ont ainsi été identifiés sur les zones suivantes :

Zone UA du centre ancien historique.

Le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial est interdit. Les constructions nouvelles devront également accueillir, en rez-de-chaussée, des commerces et services liés à la vie quotidienne.

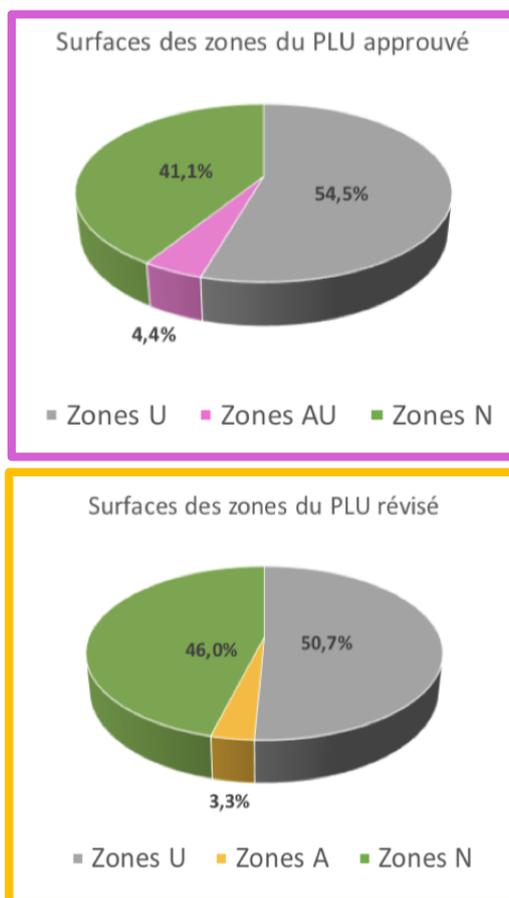
Zone UM correspondant au site de la Crémaillère.

Les constructions à usage de commerce et de services devront représenter environ 50% de la surface de plancher des rez-de-chaussée des bâtiments ouvrant sur la place publique centrale, sur le boulevard Princesse Charlotte, l'avenue Camille Blanc et le square Kraemer. Les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont inscrites à l'article 3 « mixité fonctionnelle et sociale » de ces deux zones.

VII- SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

1 – Évolutions des surfaces entre l'ancien PLU et le projet de PLU actuel.

1.1- Zones urbaines, agricoles et naturelles.



Les zones urbaines du PLU révisé ont diminué, (moins 10,44 hectares).

- 10,6 ha sont reclassés en zone N,

- 0,9 ha sont reclassés en zone A.

Les zones agricoles représentent environ 9,2 hectares, soit environ 3,3% du territoire communal. Le PLU révisé a ajouté les zones agricoles qui n'existaient pas auparavant.

Les zones naturelles représentent environ 128,2 hectares, soit environ 46% du territoire communal. Le PLU révisé augmente les zones naturelles d'environ 13,6 hectares

La révision du PLU ne propose aucune ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, le PLU permet de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.2 - Prescriptions environnementales.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU ANTÉRIEUR	
Espaces Boisés Classés	89,2 ha
Espaces plantés	4,2 ha
Total	93,4 ha
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU RÉVISÉ	
Espaces Boisés Classés	89,2 ha
Elements de paysage	4,4 ha
Total	93,6 ha

1.3 - Prescriptions de mixité sociale.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU ANTÉRIEUR		
4 ERMS	5,4 ha	126 LLS
PMS	0	0
Total	5,4 ha	126 LLS
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU RÉVISÉ		
11 ERMS	4,2 ha	492 logements sociaux
PMS	63,2 ha	45 logements sociaux *
Total	67,4 ha	537 logements sociaux

- Rapport de présentation – P.415 -

2 – Les capacités d'accueil du PLU.

2.1- Le potentiel de développement de la commune.

Le zonage et le règlement pourront permettre des opérations de nouvelles constructions dans les espaces vierges des zones constructibles.

Ces espaces potentiellement constructibles s'élèvent à environ 4,1 ha tous situés au sein des dents creuses des zones urbaines.

Sur la commune de Beausoleil, la rétention foncière semble de l'ordre de 1/3, (un logement construit pour trois terrains constructibles).

Cette réduction du potentiel foncier mobilisable, permettrait la création de 1245 logements dont 537 logements locatifs sociaux (*la rétention foncière ne s'applique pas aux SMS*).

Les capacités d'accueil étant localisées aux zones urbaines constituées, le développement urbain prévu dans le cadre du PLU vise donc à lutter contre l'étalement urbain et répond aux objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace fixés dans le PADD.

2 – Objectif de modération de la consommation d'espace : logements, activités, et équipements.

Périodes	2011 - 2021 Ancien PLU	2022 - 2035 Projet de PLU
Nombre de logements produits	871 logements Données PC de la Mairie	1245 logements*
Surfaces consommées/ constructibles	Habitation : 6,6 ha Équipements : 2 ha Agricole : 0,1 ha Voirie : 0,4 ha TOTAL : 9,1 ha	Habitation : 4,1 ha Équipements : 0,7 ha TOTAL : 4,8 ha
Densité moyenne en logements	134 logements/ha	environ 150 logts/ha
Consommation annuelle	environ 0,9 ha/an	environ 0,36 ha/an

* Nombre de logements après application de la rétention foncière.

Concernant la période 2022-2035, au regard du projet de révision du PLU, la consommation d'espace s'effectue **uniquement en dents creuses**, et se répartit de la façon suivante :

- **Logements** : 4,1 ha répartis en zones UB, UC, UD et UM.

- **Équipements collectifs d'intérêt public** : 0,7 ha et site du Devens, zone UEs.

Soit au total : 4,8 hectares.

Conclusion du dossier : « Les règles du PLU permettent de réduire de près de la moitié la consommation de l'espace, et de poursuivre les objectifs de densification et de renouvellement urbain de Beausoleil ».

VIII- LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT -

Caractéristiques Environnementales	Incidences du PLU. Positives/Négatives.
<i>Espaces naturels</i>	Protection des sites Natura 2000
<i>Habitats /Espèces.</i>	- Classement des zones naturelles en A et N ; conservation de surfaces d'EBC. - Préservation d'espaces vierges d'urbanisation en zones constructibles. - Perte d'habitats et d'espèces en zones densifiées ; impacts de la pollution lumineuse. - Prolifération des espèces envahissantes.
<i>Réseau écologique</i>	Délimitation des EBC dans les documents graphiques.
<i>Ensemble des risques</i>	- Prise en compte des zones à risque dans les plans du PLU. - Prévention des risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. - Exposition possible de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation.
<i>Risque sismique</i>	- Prise en compte des risques sismiques moyens sur la commune.
<i>Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</i>	- Pas d'ouverture à l'urbanisation des zones N. - Passage de Zone AU => N et de zone N => A. - Densification de l'urbanisation en zones urbaines. - Préservation des zones naturelles : classement en zone N ; création de zones A.
<i>Equipements publics</i>	Assainissement. - Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. - Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire communal, et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. Déchets. Production de déchets supplémentaires au regard de l'augmentation de la population envisagée.
<i>Déplacements</i>	- Diminution des déplacements liés à l'accès aux services et commerces. - Amélioration de l'offre de stationnement.
<i>Ressource énergétique</i>	- Amélioration des installations en faveur des EnR. - Utilisation de matériaux écoresponsables dans les constructions. - Augmentation de la consommation énergétique en lien avec l'augmentation de la population.
<i>Pollution atmosphérique</i>	- Implantation de panneaux solaires ; diminution des pollutions liées aux transports - Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux transports motorisés.
<i>Ambiance sonore.</i>	L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance sonore de la commune ; les ICPE sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire aux riverains.
<i>Grand paysage.</i>	- Aucune ouverture à l'urbanisation n'est envisagée dans le projet de zonage. - Le zonage identifie les EBC, les éléments de paysage à protéger, - Protection des espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.
<i>Patrimoine bâti.</i>	- Préservation et valorisation de la vieille ville. - Eléments historiques protégés par un zonage.
<i>P. archéologique.</i>	- Aucune parcelle ouverte à l'urbanisation à proximité de vestiges connus.
<i>Ressource en eau.</i>	- Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau et du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines.

**IX- MESURES ERC ENVISAGÉES POUR CONTRÔLER LES EFFETS DU PLU
SUR L'ENVIRONNEMENT.**

Caractéristiques Environnementales	Mesures envisagées.
Espaces naturels	Pas de mesures particulières au vu de l'absence d'incidences sur le milieu naturel.
Habitats /Espèces.	- Création d'une typologie de prescriptions règlementaires permettant de préserver la TVB - Optimiser l'éclairage public. - Engagement à ne pas planter d'espèces envahissantes.
Réseau écologique	- Création de zones en EBC. - Prescriptions règlementaires pour préserver la TVB. - Article 20 : protection des espaces verts et paysagers.
Ensemble des risques	- Prise en compte des risques inondation et mouvement de terrain sur le plan de zonage. - Pas de rénovation et / ou reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement est soumis à un risque naturel.
Risque sismique	- Constructions compatibles avec les règles de construction en vigueur.
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	- Protection du paysage et du patrimoine : article 20 du règlement. - En zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts. - Privilégier la restauration de logements vacants. - Attention particulière aux espèces et habitats susceptibles d'être impactés par d'éventuels aménagements ou constructions en zones naturelles.
Equipements publics	- Les assainissements autonomes doivent être conformes à la réglementation en vigueur. - Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collecte et de prise en charge des déchets dans l'agglomération.
Déplacements	Respect du PADD : - confortation des services de proximité ; - développement des transports en commun et des déplacements en modes doux ; - développement du télétravail par le développement du numérique.
Ressource énergétique	- Le règlement autorise la pose de panneaux solaires. - Mise en place de bonus pour les bâtiments dans le cadre de la construction passive énergétiquement.
Pollution atmosphérique	- confortation des services de proximité ; - développement des transports en commun et des déplacements en modes doux, - développement du télétravail par le développement du numérique.
Ambiance sonore.	Aucune mesure
Grand paysage.	- Le règlement du PLU prévoit sa protection.
Patrimoine bâti.	- Conservation des bâtis remarquables et du patrimoine bâti historique. - Localisation précise de ces bâtis au zonage du PLU.
P. archéologique.	- Prescriptions en cas de découverte fortuite de sites archéologiques.
Ressource en eau.	La capacité résiduelle sur la commune est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années.

2- L'ENQUÊTE PUBLIQUE -

- 1- Organisation de l'enquête. P.73.
- 2- Déroulement de l'enquête. P.75.
- 3- Les réponses de la commune aux avis associatifs. P.78.
- 4- Les réponses de la commune aux avis des PPA. P.87.
- 5- Analyse des avis citoyens, classés par thèmes. P.98.

Thème 1- Les emplacements réservés. ER et ERMS. P.103.

Thème 2- Le reclassement des zones naturelles en zones agricoles. P.114.

Thème 3 - Urbanisation – Pollution atmosphérique – Climat. P.117.

Thème 4- Les réseaux – Les servitudes d'utilité publique. P.119.

Thème 5- TVB – Trame noire - EBC - Démarche ERC. P.121.

Thème 6- Les risques présents sur la commune. P.124.

Thème 7- Le règlement. P.126.

Thème 8- Le zonage. P.137.

1- Organisation de l'enquête.

1.1- Les personnes publiques associées et consultées.

Type de personne publique	Date de consultation	Date de retour	Nature de l'avis
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES			
<i>Direction Départementale des Territoires et de la Mer²</i>	21 décembre 2023	6 mars 2024	Avis express
<i>Chambre du Commerce et de l'Industrie</i>	21 décembre 2023	29 février 2024	Avis express
<i>Mairie de Cap d'Ail</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Mairie de Roquebrune – Cap – Martin</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Communauté de Communes du Pays des Paillons</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Mairie de Peille</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Mairie de la Turbie</i>	21 décembre 2023	Néant	
<i>DREAL PACA</i>	23 janvier 2024	4 avril 2024	Avis express
<i>Département des Alpes-Maritimes</i>	21 décembre 2023	18 mars 2024	Avis express
<i>Région SUD PACA</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i>	19 avril 2024	11 juillet 2024	Avis express
PRINCIPAUTÉ DE MONACO			
<i>Principauté de Monaco</i>	21 décembre 2023	22 mars 2024	Avis express
PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES.			
<i>ASPONA</i>	21 décembre 2023	18 mars 2024	Avis express
<i>Ligue de Protection des Oiseaux</i>	21 décembre 2023	6 février 2024	Avis express
<i>Trésor Vert de Grima</i>	21 décembre 2023	19 mars 2024	Avis express

1.2- Les réunions préparatoires à l'enquête publique.

Réunion en mairie de Beausoleil le 6 mai 2024. (Compte-rendu, Pj. N°3)

En présence de :

- Mr. Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme.
- Mr. Jean-Luc DALCHER, Directeur Général des Services.
- Mme. Anne-Laure THERISOD, Directrice Générale Adjointe des Services.
- Mr. Richard MOLINIE, Responsable du Service Urbanisme et Foncier.
- Mr. Aurélien SOUSTRE, agent du Service Urbanisme et Foncier.

Au cours de cet entretien, il m'a été exposé l'historique du PLU de Beausoleil, ainsi que les points essentiels des modifications envisagées au projet de PLU.

Au décours de la réunion, une visite des locaux dédiés à l'accueil du public lors des permanences a permis de constater qu'ils étaient conformes : accès aisé pour les personnes à mobilité réduite, accès internet, mise à disposition d'un ordinateur, ...

Réunion de travail le 12 juin 2024. (Compte-rendu : PJ. N°4).

Assistaient à la réunion :

- Mr. Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme.
- Mr. Jean-Luc DALCHER, Directeur Général des Services.
- Mr. Richard MOLINIE, Responsable du Service Urbanisme et Foncier.
- Mr. Aurélien SOUSTRE, agent du Service Urbanisme et Foncier.
- Mme. Anne-Laure THERISOD, Directrice Générale Adjointe des Services.

Avant le début de la réunion, j'ai pu coter et parapher le registre d'enquête, ainsi que les différents documents du dossier.

1.3- La visite sur sites. Le mercredi 3 juillet 2024. (Compte-rendu : PJ. N°5).

Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil ;

Madame la Cheffe de Cabinet

Monsieur Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal délégué à l'urbanisme.

Monsieur Jean-Luc DALCHER, DGS ;

Madame Anne-Laure THERISOD, DGSA;

Monsieur Richard MOLINIE, Responsable Service Urbanisme

Visite le matin :

- Secteur des Moneghetti ; îlot Jean Bouin, Villa Mona, terrain de la Campanette (en passant devant le stade des Moneghetti) : présentation du projet et rappel ERMS de l'EPF PACA.
- Site Moyenne Corniche d'implantation du futur établissement de santé (en limite de Monaco), avec présentation du futur projet.
- Visite du Parc Nature de Grima + site de la DP Grima (16 000 m² de SdP abandonné par la commune).
- Visite du Parc du Devens : projet de requalification avec création d'un gymnase et d'un parking en infrastructure à l'entrée du site et d'un nouveau stade de football.
- Visite du Site de la future ZA des Clapisses - projet viticole de la Famille Perrin.

Visite l'après- midi :

- Site de la Crémaillère, avec présentation du secteur à plan masse et des destinations prévues ;
- Vallon de la Noix, avec rappel du contexte urbain, de l'EAIP suite au PAC de l'Etat et de la justification du PAPAG.
- Site du Ténao Supérieur des HLM avec projet de requalification + ERMS 70% pour une capacité cible de 24 000 m² de Surface de Plancher au lieu des 7 500 m² existants.
- Domaine Charlot - Présentation par Mme la DGSA.

2- Déroulement de l'enquête.

2.1- Prescription de l'enquête et désignation du Commissaire Enquêteur.

Par décision n°E24000016/06 en date du 23 avril 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant. (PJ N°1).

Une attestation sur l'honneur a été adressée au Tribunal Administratif. (PJ. N°2).

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 36 jours, du lundi 22 juillet à 9H00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 à 16H00, aux jours et heures suivants :

- Lundi à Jeudi de 9H00 à 12H30, 13H30 à 17H00 ;
- Vendredi : 9H00-12H30, 13H30 à 16H00.

2.2- La publicité et l'information du public.

1-Publicité dans la presse.

=> L'avis au public a fait l'objet de publications dans les quotidiens :

« *Nice matin* » :

- le 06/07/2024, (PJ. N°8) ;
- le 27/07/2024, (PJ. N°11) ;
- le 08/08/2024, (PJ N°14).

« *Les Petites Affiches* » :

- le 26/06/2024, (PJ N°9) ;
- le 25/07/2024, (PJ N°12) ;
- le 08/08/2024, (PJ N°13)

=> Article dédié sur le site « Les Petites Affiches des AM », (PJ N°10).

2-Publicité par affichage.

La publicité par affichage a été d'importance, les affiches au format A2, caractères noirs sur fond jaune, ont été apposées à :

- L'Hôtel de ville, affichage extérieur devant le bureau de l'état civil ;
- L'entrée du théâtre « Michel DANER » donnant accès aux services Urbanisme et Foncier et Services Techniques de la Commune ;
- Au bâtiment « Le Centre » 15 Rue Jules Ferry, situé derrière l'Hôtel de Ville, affichage en rez-de-chaussée, visible depuis le parvis « Charles TINELLI » ;
- À l'école du Ténao, 302 Avenue Delphine : affichage sur panneau situé Avenue de Saint-Roman et visible depuis cette voie ;
- Au Centre Culturel Prince Jacques, 6/8 Avenue du Général de Gaulle, visible depuis cette voie ;
- Au kiosque de presse situé 1 Boulevard de la Turbie, affichage visible depuis le Boulevard des Moneghetti ;
- Avenue Paul Doumer, affichage sur le panneau d'affichage libre situé à proximité du Parking Victor Hugo et du Gymnase des Moneghetti ;
- Chemin de la Turbie Supérieur, en amont de la Route Départementale Avenue Prince Rainier III et en aval de l'entrée du Parc de Grima, visible depuis le Chemin de la Turbie Supérieur ;

- Route des Serres, affichage sur le parking public situé près de l'arrêt de bus « Les Serres », visible depuis cette voie publique ;
 - Au stade « André VANCO », affichage sur le panneau d'affichage libre de la Commune situé à l'entrée du complexe, visible depuis la Route de Beausoleil ;
 - Panneau d'affichage libre situé sur le Boulevard de la Turbie, à proximité de l'arrêt de bus « Riviera Palace » et visible depuis le Boulevard de la Turbie ;
 - Affichage sur le panneau d'affichage libre situé 2 Bretelle du Centre, visible depuis la voie Bretelle du Centre ;
 - Marché de Beausoleil Boulevard de la République;
 - Marché des Moneghetti Boulevard des Moneghetti visible depuis la voie publique;
- Ces affichages ont été mis en place au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture.

3- La publicité a été étendue aux réseaux sociaux.

2.3- Mise à disposition du dossier d'enquête.

En mairie de Beausoleil.

Le lieu de l'enquête publique où le dossier d'enquête publique et le registre permettant au public d'écrire ses observations et propositions se situe en l'Hôtel de Ville, 27 Boulevard de la République.

Sur le site internet

Le dossier d'enquête publique était accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville : <https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>

2.4- Dépôt des observations :

1. Sur le registre d'enquête tenu à disposition en mairie de Beausoleil, aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public ;

2. Sur la boîte à lettres électronique : les observations et propositions du public produites de manière dématérialisée ont été reçues dès le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture le 23 Août 2024 à 16H00 (revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr).

Les observations et propositions communiquées de manière dématérialisée ont été mises en ligne sur le site de la ville.

3. Par voie postale :

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique a été adressée à « Mairie de Beausoleil - Service Urbanisme et Foncier – Révision PLU - 27 Boulevard de la République - 06240 BEAUSOLEIL ».

2.5- Les permanences.

Lors des permanences, j'ai pu constater que l'avis d'enquête était affiché en mairie.

Le dossier version papier était complet, le registre d'enquête bien contrôlé quotidiennement par le service de l'urbanisme.

Un ordinateur a été mis à disposition du public tout au long de l'enquête.

Au cours des permanences, la version dématérialisée du dossier était bien accessible.

Mode de traitement des observations.

- Les contributions déposées au registre d'enquête ont été répertoriées par la lettre **R**- suivie d'un numéro d'ordre.

- Les contributions déposées sur le site internet ont été identifiées par la lettre **N**- avec un numéro d'ordre, en fonction des dates et heures de dépôt.

Les contributions déposées après la clôture de l'enquête, soit le vendredi 23 août à 16h00, n'ont pas été prises en compte.

- Tous les courriers reçus, les documents remis, ont été identifiés par la lettre **L**- suivie d'un numéro d'ordre.

Au fur et à mesure de leur réception, les documents remis, après identification, ont été conservés par les services de la mairie dans un endroit sûr, et une copie de chacun d'entre eux a été mise à disposition du public, dans une pochette dédiée, afin de pouvoir être consultés.

Au regard de l'affluence du public, les plages horaires des permanences ont été élargies.

Ainsi, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- le lundi 22 juillet 2024, de 9h30 à 13h00, et de 13h30 à 18h00 ;

- le vendredi 09 août 2024, de 9h30 à 12h30, et de 13h30 à 17h30 ;

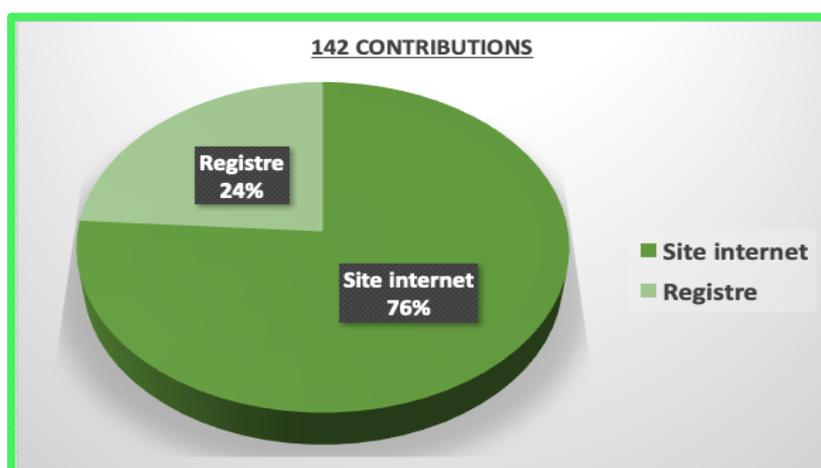
- le vendredi 23 août 2024, de 8h30 à 12h30, et de 13h30 à 16h00.

Le climat de l'enquête a été serein et, malgré une attente parfois longue, le public s'est toujours montré courtois.

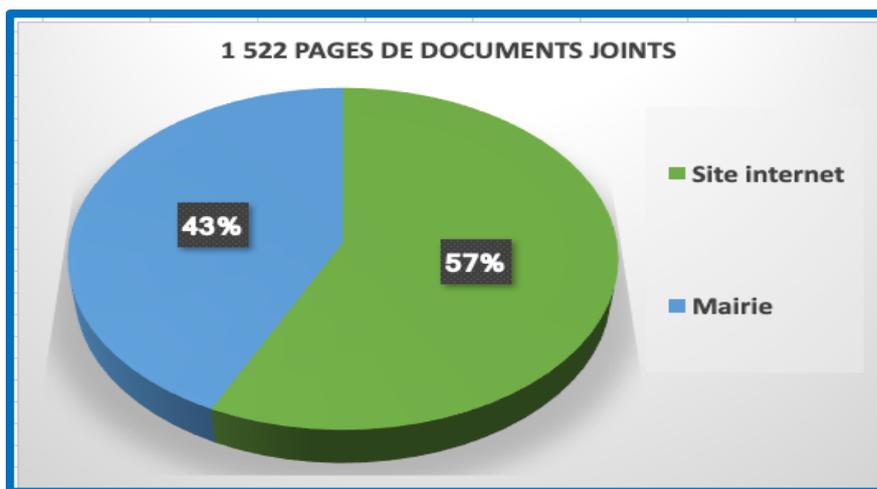
Tout au long de l'enquête, j'ai pu bénéficier de la disponibilité du personnel de mairie, malgré la charge de travail supplémentaire que cette enquête représentait.

2.6- La participation.

Au total sur les trois permanences, **72 personnes** se sont déplacées en Mairie pour rencontrer le commissaire-enquêteur.



- Mode de dépôt des contributions -



- Mode de dépôt des pièces jointes -

3- Les réponses de la commune aux avis associatifs.

1- Association ASPONA.

1. Programmes de logements locatifs (dont 30% sociaux)

Demande d'inscrire dans les objectifs du PADD des programmes comprenant 100% de logements locatifs, dont 30% de logements sociaux.

Position de la Commune :

Il n'existe aucun dispositif réglementaire permettant d'imposer un pourcentage de logement locatif dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

2. Sur l'interdiction de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque.

Il est proposé l'introduction d'un article dans le règlement du PLU interdisant l'usage des tréfonds sur une bande de 30 mètres le long de la frontière avec Monaco pour l'ancrage de bâtiments érigés en territoire monégasque.

Position de la Commune :

Cette demande dépasse les compétences réglementaires du PLU.

La Commune n'entend pas donner suite à cette demande, aux motifs suivants :

- Le PLU régit essentiellement l'occupation des sols, définissant les règles de hauteur, d'emprise et d'alignement des constructions. Il n'a pas vocation à réglementer les aspects techniques liés aux fondations souterraines ou à l'utilisation des tréfonds, (article 552 du Code civil).

- Les documents à fournir lors de l'instruction des permis de construire (articles R.431-5 et suivants du CU) ne nécessitent pas de justifications concernant les fondations profondes : les travaux souterrains ne sont pas soumis à la réglementation du droit des sols, mais traités comme des ouvrages techniques.

Les textes législatifs actuels ne permettent pas d'inclure de dispositions spécifiques dans le PLU concernant l'usage des tirants d'ancrage ou des fondations profondes pour des bâtiments monégasques, ni d'établir une interdiction de leur usage sur le territoire français.

3. Sur l'article 13 : surplomb des voies publiques.

Demande de limiter le surplomb des constructions au-dessus des voies publiques à 1,20 m.

Position de la Commune : après examen, il a été décidé de maintenir la limite à 1,50 m. Ce surplomb offre plus de flexibilité architecturale sans compromettre la sécurité ni l'accessibilité des voies publiques.

4. Sur la demande de reformulation de l'article 19 : majoration de volumes constructibles.

Inquiétudes quant à l'article 19 relatif à la majoration des volumes constructibles, craignant que cette disposition ne soit appliquée de manière inappropriée dans certaines zones.

Position de la Commune :

Deux zones sont concernées par cette disposition dans le PLU arrêté : les zones UC et UCa (Guynemer et Tenao supérieur).

De plus, une nouvelle zone est envisagée : Secteur de l'opération MC PARK I : la révision vise à sécuriser les droits acquis liés au permis de construire en cours d'exécution, sans impact sur la délivrance d'une nouvelle autorisation de bâtir, conformément au dire n°L-03.

Cette majoration demeure donc strictement encadrée et ne pourra être appliquée qu'à des périmètres bien définis.

5. Sur la Zone de Tenao Supérieur – Étude approfondie des risques naturels

Demande d'une étude approfondie dans le cadre de la Stratégie de Prévention des Risques en Montagne.

Position de la Commune : Cette zone est déjà encadrée par des prescriptions spécifiques liées au Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), qui impose des études environnementales et techniques approfondies lors de l'instruction des permis de construire. **Les risques naturels seront systématiquement pris en compte avant tout projet d'urbanisation.**

6. Trame Verte et Bleue.

Importance de garantir la continuité de la TVB entre Beausoleil et les communes voisines.

Position de la Commune : Après analyse des documents d'urbanisme des communes voisines, il est confirmé que la continuité de la trame verte et bleue (TVB) est assurée. La concertation entre les différentes communes a déjà eu lieu dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA). Il est à noter que les communes mitoyennes n'ont émis aucune objection ou observation concernant cette TVB, ce qui renforce la cohérence intercommunale sur cet enjeu environnemental.

7. PAPAG Guynemer – Vallon de la Noix.

Préoccupations quant à l'utilisation de l'outil PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) dans le secteur du Vallon de la Noix, notamment en raison du de la forte mobilisation citoyenne contre les projets d'artificialisation.

Position de la Commune :

Dans le PLU en vigueur, ce secteur est classé en zone de développement urbain.

L'instauration du PAPAG répond à une double volonté :

- intégrer les attentes des services de l'État concernant la gestion des risques naturels et la préservation patrimoniale du vallon,
- répondre aux préoccupations des citoyens mobilisés contre les projets d'artificialisation.

Le PAPAG est un dispositif de gestion temporaire inscrit dans le PLU, dont la durée maximale est de 5 ans...Ce gel provisoire des constructions garantit qu'aucun projet ne sera entrepris sans réflexion approfondie sur son impact, notamment en matière de risques d'inondation et de ruissellement pluvial.

L'élaboration du projet d'aménagement global conduira à une étude, qui inclura une analyse du contexte local, des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, et une concertation citoyenne approfondie. De plus, cette étude d'aménagement intégrera un volet spécifique visant à préserver la qualité paysagère du Vallon de la Noix, classé comme site à enjeux.

Enfin, le PAPAG pourra être levé dès que le projet d'aménagement sera prêt à être mis en œuvre. Cette levée... s'accompagnera d'une enquête publique pour permettre à tous les acteurs concernés, y compris les citoyens, de s'exprimer.

8. Réexamen du zonage dans le bas du Vallon de la Noix.

L'ASPONA critique la répartition des zones UEb, UC, et UBa1 dans le bas du Vallon de la Noix, soulignant la contradiction entre les hauteurs autorisées et la morphologie existante du quartier, composé de maisonnettes entourées de jardins.

Position de la Commune : La Commune précise que l'application de ces nouvelles règles dépend de la levée du PAPAG et note que les nouvelles dispositions du PLU ont pour objectif global une dédensification par rapport à l'état actuel des règles du PLU en vigueur.

9 Réduction de la tolérance de la surface de plancher (SDP)

Demande de ramener la tolérance introduite dans la définition de la « surface de plancher » de 10% à 5%.

Position de la Commune : Cette tolérance de 10% est prévue par les dispositions des articles du CU et la commune ne peut y déroger.

Selon le règlement du PLU, la surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du CU. Cette tolérance est strictement encadrée par la réglementation nationale.

Cette précision s'appuie sur l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la réduction de cette tolérance à 5% ne peut être envisagée, car elle est fixée par la législation nationale à 10%, et la commune est tenue de s'y conformer.

10. Zone UM – Secteur de la Crémaillère

Préoccupations concernant l'absence de contraintes urbanistiques dans le secteur de la Crémaillère, (hauteurs des immeubles et profondeur des parkings), liées à la planification sous forme de plan de masse.

Position de la Commune :

La réglementation sous forme de plan masse correspond à la reconduction à l'identique du plan de masse existant au PLU opposable. Un plan de masse est conçu pour encadrer les gabarits des bâtiments, y compris leur hauteur et profondeur.

Le PADD inclut les éléments suivants pour le secteur de la Crémaillère : Objectifs de Développement Urbain :

- **Mixité Fonctionnelle** : La Crémaillère est conçue comme un point d'articulation entre le centre-ville de Beausoleil, Monaco, et le secteur de la Gaîté. L'objectif est de créer un quartier mixte avec logements, services, commerces, hôtels, équipements de proximité, et parkings en ouvrage.

- **Mixité Sociale** : Le secteur sera intégré dans le Périmètre de Mixité Sociale (PMS).

- **Interdiction d'IGH** : Interdiction d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

La réglementation actuelle du PLU est prévue pour évoluer. Une nouvelle procédure de modification du PLU sera engagée, comprenant une enquête publique au cours de laquelle la population sera de nouveau consultée. Cette révision interviendra après un concours d'architecture, afin de s'assurer que le projet soit parfaitement intégré au site et conforme aux attentes des habitants.

11. Zone UG.

Concernant la hauteur autorisée de 30 mètres dans la zone UG, située à proximité de l'aire protégée du Mont des Mules.

Position de la Commune : l'opération de construction objet de la zone est d'ores et déjà en cours de réalisation. La réglementation du PLU arrêté sur cette zone se contente de reprendre celle existante au PLU opposable issue d'une déclaration de projet n°2, adoptée après enquête publique pour un projet d'intérêt général. Cette dernière prévoit la réalisation de 70% de logements sociaux et la création d'une crèche communale à vocation intercommunale.

12. Arbres remarquables.

Demande : Répertorier les arbres remarquables de la commune à des fins de protection.

Position de la Commune :

La Commune n'entend pas répertorier les arbres remarquables au stade de la révision du PLU pour plusieurs raisons :

- le PLU arrêté a étendu les zones naturelles de 13,67 hectares, portant leur superficie à 128,19 ha, tout en maintenant les EBC à 89,2 ha.

Ces zones sont déjà couvertes par une réglementation stricte assurant la conservation des arbres remarquables. Ainsi, la protection est garantie par la réglementation en vigueur.

- pour renforcer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le cadre des projets de construction, une mention spécifique sera ajoutée dans les articles 5 de chaque zone du PLU concernant les arbres. **Cette mention stipulera que toute demande de permis de construire devra obligatoirement être accompagnée d'une étude réalisée par un écologue spécialisé.**

13. Inventaire du patrimoine

Demande concernant l'intégration de certaines villas dans l'inventaire du patrimoine.

Position de la Commune :

- l'ensemble du territoire est en site inscrit, offrant une protection renforcée des espaces naturels et bâtis d'intérêt artistique, historique ou pittoresque, avec certains bâtiments classés monuments historiques.

- chaque projet de construction ou d'aménagement, soumis à déclaration préalable (DP) ou permis de construire (PC), est systématiquement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Dans ce contexte, annexer un inventaire exhaustif du patrimoine est peu pertinent, car il ne prend pas en compte les spécificités de chaque projet et présente le risque d'être incomplet, comme souligné par l'association. **La commune préfère une approche plus ciblée en se concentrant sur la protection des éléments patrimoniaux les plus remarquables.** Elle n'envisage pas d'élargir l'inventaire du patrimoine.

L'ABF garantira ensuite pour chaque demande de construire la protection patrimoniale et la qualité architecturale et paysagère des projets dans le cadre des réglementations en vigueur.

2- Association LPO.

1. Taux de Croissance et Consommation d'Espaces Naturels.

Réserves sur le taux de croissance prévu pour 2035, cinq fois supérieur à celui observé entre 2013 et 2019. Ce taux de croissance entraînerait la consommation de 4,8 ha de terrain, dont 3,6 ha d'ENAF. L'Association s'inquiète de l'impact significatif sur ces espaces sensibles.

Position de la Commune : Cf. la réponse à l'Association GADSECA.

2. Gestion des Réseaux.

Nécessité d'un calibrage adéquat des réseaux pour gérer les pics de précipitations et de ruissellement, afin d'éviter les risques de pollution, y compris celle des ressources en eau souterraine.

Position de la Commune : La CARF compétente en la matière et son délégataire ne nous ont pas signalé de demande de renforcement des réseaux EP. Ceux-ci sont régulièrement mis à jour en fonction des opérations collectives autorisées.

3. Déclassement des Zones Naturelles en Zones Agricoles.

Le déclassement de certaines zones naturelles en zones agricoles pourrait avoir des incidences sur la biodiversité et l'occupation des sols, en fonction du type d'activité agricole envisagée. L'Association demande une évaluation approfondie de ces impacts.

Position de la Commune

Avancées significatives du projet de PLU en faveur de la protection des espaces naturels :

Réduction de l'enveloppe urbaine : La surface des zones urbaines a été réduite de 10,55 hectares. Cette réduction de l'espace destiné à l'urbanisation montre une volonté de limiter l'expansion urbaine.

Création de zones agricoles : Un nouveau zonage agricole, représentant 9,19 hectares, a été introduit. Ces zones permettront de favoriser des activités agricoles locales tout en maintenant un usage non-urbain de ces terres.

Augmentation des zones naturelles : Les zones à urbaniser (IAU) ont été supprimées. Les zones naturelles ont été augmentées de 13,67 hectares. Cette augmentation témoigne de la volonté de restituer davantage d'espaces à la nature et de préserver la biodiversité locale.

4. Suppression des Zones EBC.

Préoccupations quant à la suppression de certaines zones EBC sans détails sur les projets ou activités agricoles prévues en remplacement.

Position de la Commune :

Les traductions réglementaires mises en œuvre pour confirmer l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil, notamment la définition de la TVB, ont permis plusieurs avancées significatives :

- augmentation des éléments de paysage au sein de la trame urbaine.
- maintien de la surface en Espaces Boisés Classés sur les grands espaces naturels.
- introduction d'un coefficient de végétalisation dans toutes les zones urbaines.

La superficie globale des EBC reste inchangée à 89,2 hectares, tant dans le PLU antérieur que dans le PLU révisé.

5. Impact sur les Espèces Faunistiques.

Plusieurs espèces, notamment les martinets et les chiroptères, risquent d'être affectées par les travaux de réhabilitation et la densification du noyau urbain. Il est demandé d'évaluer et de minorer ces impacts potentiels.

Position de la Commune : La commune entend compléter la rédaction de l'article 20 des dispositions générales du PLU. (Dispositions générales pour les zones – Article 20).

6. Gestion des Espaces Verts en Centre-Ville

Prévoir une gestion adaptée des espaces verts, excluant toute intervention de mi-mars à fin juillet pour respecter le cycle de reproduction des espèces présentes. **Ce point ne relève pas directement de la réglementation du PLU.**

Les thématiques mentionnées dans la lettre de la LPO ont été globalement reprises et/ou complétées, notamment :

- Ressources en eau potable,
- Gestion des eaux pluviales et des risques naturels d'inondation liés au ruissellement,
- Étude des secteurs ayant un impact environnemental, en particulier ceux passant de la zone N à la zone A,
- Protection des secteurs abritant des espèces protégées grâce aux prescriptions de zonage,
- Protection similaire pour les cônes de vue et les secteurs présentant une valeur paysagère patrimoniale.

3- Association Trésor Vert de Grima.

1. Élaboration d'un Plan Local Biodiversité.

- Demande la création d'un « Plan Local Biodiversité » pour intégrer systématiquement la préservation de la biodiversité dans les différents éléments du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Interroge sur la sollicitation de l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement (ARBE) lors de l'élaboration du PLU, et soulignent le manque de documentation détaillée sur l'état initial de la biodiversité.

Position de la Commune : Le projet de PLU sera révisé afin d'intégrer des éléments garantissant sa compatibilité avec les orientations et prescriptions en matière environnementale. Notamment, le PLU sera strictement conforme aux exigences du CU en ce qui concerne la préservation de la biodiversité et la protection des espaces naturels.

2. Corridors Écologiques et Connaissance des Espèces

Préoccupations concernant l'absence de corridors écologiques essentiels, notamment :

- celui reliant les réservoirs de biodiversité au nord-ouest de la commune aux réservoirs de la Turbie.
- celui entre le quartier Malbousquet/Grima et la zone Natura 2000 adjacente.

Questionnement sur la connaissance des chiroptères présents à Beausoleil.

Position de la Commune : Les corridors écologiques en lien avec les communes avoisinantes seront intégrés au PLU une fois que le SCOT de la CARF aura été approuvé. Il est toutefois rappelé que les corridors écologiques actuellement identifiés dans le PLU arrêté ont fait l'objet de concertations avec les autres communes dans le cadre de la concertation des PPA.

3. Protection et Gestion de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Demande d'ajouter au règlement une mesure conditionnant tout aménagement ou construction à une évaluation préalable des impacts sur les espèces, avec des mesures d'évitement, de réduction, et, si nécessaire, de compensation.

De nombreuses espèces dépendantes du bâti ne sont pas prises en compte lors des rénovations, malgré l'interdiction de détruire ou d'obstruer leurs habitats.

Position de la Commune : *Le PLU est conforme au Code de l'environnement. Si une étude d'impact est obligatoire, le porteur de projet devra la réaliser au stade du permis de construire, afin de garantir la prise en compte des impacts sur les espèces et leurs habitats, avec des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, si nécessaire.*

4. Plan de Gestion de la Biodiversité et Indicateurs

Demande d'informations sur l'élaboration du plan de gestion de la biodiversité à l'échelle de la CARF et son impact sur le PLU de Beausoleil.

Demandes de précisions, sur :

- la signification de « mise à jour » des indicateurs et les critères de leur sélection.
- les données disponibles pour évaluer les impacts des récentes constructions sur la biodiversité, étant donné l'importante croissance urbaine des dernières années.

Position de la Commune :

Création d'un Plan Local Biodiversité :

La Commune a saisi la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) pour la création d'un atlas de la biodiversité à l'échelle intercommunautaire. Cet atlas, qui pourrait être intégré dans le SCOT, permettra de mieux identifier et préserver la biodiversité sur l'ensemble du territoire.

La Ville reste dans l'attente du retour de la CARF concernant l'élaboration de ce plan de gestion de la biodiversité. Si les informations reçues sont positives, notre PLU arrêté devra être rendu compatible avec ce plan de gestion.

Corridors écologiques et Trame Verte et Bleue (TVB) :

- *La TVB est intégrée dans les OAP et est représentée sur la carte des « outils » correspondant aux couches de prescriptions. Bien que les corridors écologiques ne soient pas explicitement délimités dans le zonage, leur continuité est assurée par ces couches.*
- *Les corridors écologiques peuvent également être restaurés ou protégés grâce à des prescriptions spécifiques. Des exigences de végétalisation ou d'espaces verts obligatoires permettront de maintenir les fonctions écologiques.*
- *Des abris artificiels pour la petite faune (oiseaux et chiroptères) seront installés dans les constructions et les espaces verts afin de mieux protéger ces espèces.*

Réglementation spécifique :

- *La palette végétale a été ajoutée en annexe du Règlement de Planification (RP), et le règlement a été précisé pour inclure des prescriptions concernant la trame noire, notamment pour la gestion des éclairages afin de protéger les espèces nocturnes.*

- *Concernant l'OAP, des traductions réglementaires sont demandées par la DDTM et les associations afin de préciser ce qui est interdit et ce qui est autorisé. La Commune s'engage à mettre en œuvre ces actions pour assurer que, bien que les OAP relèvent d'un rapport de compatibilité et non de conformité.*

Cohérence entre OAP, règlement et zonage : *La Commune s'engage à mettre en œuvre les actions nécessaires pour garantir une cohérence entre les OAP, le règlement et le plan de zonage, notamment pour des zones sensibles comme Le Devens et les espaces agricoles.*

Si un objectif de non-aggravation de l'artificialisation des sols doit être atteint, la Commune veillera à préciser comment cela se traduit en termes de constructibilité, que ce soit par l'augmentation des coefficients de pleine terre, la réduction de la minéralisation ou l'interdiction de certaines occupations du sol.

Zones urbaines en lien avec la TVB et la trame noire :

La Commune s'engage à mettre en œuvre les actions nécessaires pour les zones urbaines concernées par la TVB ou la trame noire, ainsi que celles situées en limite de ces zones. Cela inclut la précision des dispositions à intégrer dans l'OAP et celles relevant de l'article 20 du règlement d'urbanisme, afin de garantir une protection optimale de la biodiversité et des continuités écologiques.

4- Association GADSECA.

Les photos aériennes utilisées pour la vérification des états des parcelles avant 2011, entre 2011 et 2021, et en 2024., qui font partie des données SIG, appartiennent au cabinet Es-Pace et ne peuvent être transmises sans leur accord préalable.

1. Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Préoccupations quant à la cohérence entre l'orientation 5 du PADD, et les chiffres de consommation foncière annoncés pour la période 2011-2021. Ils soulignent que, selon un échantillon de 20 parcelles, 66 % des surfaces comptabilisées dans le bilan de consommation étaient déjà construites en 2006, ce qui ne devrait pas figurer dans le bilan de consommation pour la période 2011-2021.

Cette situation entraînerait une surévaluation des droits à artificialiser, ce qui va à l'encontre des objectifs de la loi Climat et Résilience. Ils estiment que cette surévaluation induit une surface supplémentaire de 1,25 hectare d'artificialisation.

Position de la Commune :

Période	Consommation d'ENAF
2008-2021	<i>Avant la promulgation de la loi Climat et Résilience : 8,9 hectares. 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 : 6,5 hectares. 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 3,4 hectares 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. Consommation en baisse par rapport à la période de référence 2011-2021, où la moyenne annuelle était de 0,65 hectare.</i>

2. Besoins en logements et hypothèse de croissance de la population

Demandes de réviser les projections des besoins en logements en utilisant des hypothèses actualisées, et de prendre en compte la possibilité de mobiliser une partie des résidences secondaires pour satisfaire ces besoins.

Position de la Commune :

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

Le contexte démographique récent

Les données récentes montrent une stabilisation autour de 13 153 habitants en 2020, selon l'INSEE.

Les ajustements nécessaires ont été intégrés comme suit :

Rapport de Présentation, Tome 1, pages 220, 221, et 222 ; Tome 2, page 420 ; PADD, page 20.

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.

Ce schéma 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.

Bien que les hypothèses avancées par certains intervenants soient pertinentes, elles ne prennent pas en compte l'ensemble des variables examinées dans le cadre de la révision du PLU.

Mobilisation des Résidences Secondaires :

La régulation des résidences secondaires répond à plusieurs objectifs :

=> Maintien de l'activité toute l'année : Les résidences secondaires soutiennent le système touristique local en assurant une fréquentation continue, ce qui stimule l'économie de la commune tout au long de l'année.

=> Facilitation du logement pour les actifs.

La conversion des résidences secondaires en résidences principales est une démarche complexe : il n'existe pas actuellement de cadre juridique ou fiscal permettant une intervention directe sur ces résidences.

Pour favoriser une meilleure régulation des résidences secondaires, des mesures fiscales ont été mises en place. La taxe d'habitation continue d'être appliquée aux résidences secondaires.

Une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires a été instaurée avec un coefficient de 0,60.

Le rapport de présentation tome 1 p 24, 30 a été complété de l'information que la commune a décidé de majorer au maximum, soit 60 %, la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

Réhabilitation du patrimoine bâti

Il existe actuellement 87 logements jugés insalubres, dont 5 sont sujets à un arrêté d'insalubrité.

Concernant ces logements, la Commune soutient activement la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé à travers l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

4- Les réponses de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées.

1- La Préfecture des Alpes-Maritimes.

1. Évaluation Environnementale

L'évaluation environnementale doit être reprise car elle inclut des éléments non pertinents pour le territoire de Beausoleil.

Position de la Commune : *La correction a été apportée, et les éléments non pertinents pour le territoire de Beausoleil ont été retirés ou révisés.*

2. Mixité Sociale et Compatibilité avec le PLH de la CARF.

Il est nécessaire de renforcer la démarche en matière de mixité sociale et de démontrer que le projet de PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).

Position de la Commune :

Conformément aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), la Commune de Beausoleil s'engage à produire 600 logements locatifs sociaux (LLS) dans les 10 ans suivant l'approbation du PLU, soit d'ici 2035.

À la suite des observations de l'État, la Commune a modifié son document d'urbanisme de la manière suivante : Cinq nouveaux ERMS ont été intégrés au PLU arrêté :

ERMS n°12	40 logements locatifs sociaux (LLS). ERMS a été réintroduit dans le plan conformément à la demande de la DDTM.
ERMS n°13	Création de 6 LLS. (Remplace l'emplacement réservé n°24).
ERMS n°14	Projet MC PARK I – Zone UC – ERMS 40%. L'ERMS a été introduit pour sécuriser les droits à bâtir du pétitionnaire, en lien avec l'instauration d'un secteur de majoration de volume sur ces parcelles.
ERMS n°15	Projet Les Terrasses de Grima - ERMS 40%. Création de 40 LLS. ERMS ajouté suite à la demande du pétitionnaire visant à optimiser la hauteur autorisée pour une opération en cours, et soutenue par les services de l'État.
ERMS n°16	Projet GRIMA III – ERMS 60% - Création de 18 LLS. La Commune entend modifier le zonage de ces parcelles en zone UBa à la demande du pétitionnaire ; cette modification est assujettie à la réalisation de cet ERMS.
ERMS n°1	Initialement prévu pour 51 LLS dans le PLU arrêté, atteindra désormais 90 logements sociaux.
ERMS n°4	Initialement prévu pour 36 LLS, sera porté à 60 logements sociaux.
ERMS n°3	Tenao Supérieur. Réduction de 70% à 60 % du taux de logements sociaux. Ce qui ramène le nombre de LLS attendus sur cette opération de 158 LLS à 136 LLS.

Ainsi, le PLU final prévoira la création de 686 logements sociaux.

=> Le PLU est donc pleinement conforme aux exigences du PLH 2020-2025 de la CARF.

=> Le total des logements soumis à la loi SRU sur la commune représentera environ 55.10 % de la production totale de logements estimée dans le PLU.

3. Ressource en Eau.

La prise en compte de la ressource en eau doit être confirmée, en accord avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027.

Position de la Commune : Les échanges entre les services de l'État et la CARF, qui a initié la réalisation d'un schéma directeur pour la gestion de l'eau, ont été intégrés dans le PLU avant son approbation. Cela assure la conformité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027.

4. Gestion des Eaux Pluviales.

Il est nécessaire d'intégrer des règles contraignantes pour une gestion intégrée des eaux pluviales et limiter le ruissellement à la source.

Le zonage pluvial en cours par la CARF ne peut être intégré à la révision du PLU de Beausoleil. Intégrer les recommandations du zonage pluvial dès qu'elles seront disponibles.

Position de la Commune :

Modifications : Il est intégré dans le règlement du PLU un article 17 « Réseaux » qui vient encadrer les prescriptions relatives à la desserte des constructions par les différents réseaux essentiels.

Sont ainsi encadrées : l'eau potable ; les eaux usées ; les eaux pluviales ; les eaux industrielles, non domestiques ou assimilées domestiques ; l'eau de piscine.

5. Collecte des ordures ménagères.

Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés, compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

6. Infrastructures et réseaux de communication électronique.

Pour toute nouvelle construction il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Par ailleurs, le Rapport de Présentation a été modifié (page 302, tome 2) pour intégrer ces recommandations.

6. Projet d'Hôtellerie au Square Kraemer.

Position de la Commune : Dans le cadre de la mise au point du PLU avant approbation le plan de masse sera inclus au regard de la validation de l'ABF.

7. Création d'une Zone Naturelle Indiquée.

Position de la Commune :

Cette demande de création d'une zone naturelle indicée n'a pas été retenue : les espaces concernés bénéficient déjà d'une protection renforcée à plusieurs niveaux.

=> Le PLU en vigueur leur accorde un statut de protection stricte, avec un zonage adapté et une réglementation rigoureuse, notamment en application des recommandations de la CDPENAF.

=> Ces zones sont également protégées par la DTA des Alpes-Maritimes, ce qui garantit leur préservation sans qu'il soit nécessaire de créer une nouvelle zone naturelle indicée.

8. Reclassement de la Zone Urbaine UF.

Position de la Commune : La zone urbaine UF, initialement dédiée à l'accueil des gens du voyage, a été modifiée en zone N (zone naturelle), conformément au nouveau schéma départemental 2023-2029, qui n'impose plus cette obligation sur le territoire de Beausoleil.

9. Intégration des Résultats de l'Application du PLU en Vigueur.

Inclure une analyse des résultats de l'application du PLU actuel dans le nouveau PLU.

Position de la Commune : Des éléments de bilan concernant l'application du PLU actuel sont présentés dans différentes sections du Rapport de Présentation. Il est à noter que la Commune a engagé une révision de son PLU par délibération du 22 juillet 2020 sans que les services de l'État n'aient demandé au préalable un bilan du PLU en vigueur.

10. Consommation foncière. Point traité ci-dessus.

11. Logement et Mixité Sociale.

Demande : Préciser les engagements relatifs aux ERMS.

Position de la Commune :

Maintien de l'ERMS 2 : Le bailleur a vendu des logements dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, ce qui justifie que le bailleur social n'est propriétaire qu'en partie. La commune souhaite créer des logements sociaux sur cette zone.

Maintien de l'ERMS 3 (Ténao supérieur) : Le projet de renouvellement urbain est en cours d'élaboration par le bailleur social propriétaire du foncier. Il a été décidé de réduire la part de surface de plancher dédiée aux logements sociaux, de 70 % à 60 %, afin de garantir la faisabilité économique du projet.

Maintien de l'ERMS 9 : Les logements sociaux seront réalisés dans le cadre de l'étude d'aménagement liée au PAPAG.

Maintien des ERMS 5 et 10 : Ces zones se conformeront à la réglementation sur les risques d'inondation du secteur.

Par ailleurs, cinq nouveaux ERMS ont été ajoutés :

ERMS n°12	40 logements locatifs sociaux (LLS). ERMS a été réintroduit dans le plan conformément à la demande de la DDTM.
ERMS n°13	Création de 6 LLS. (Remplace l'emplacement réservé n°24).
ERMS n°14	Projet MC PARK I – Zone UC – ERMS 40%. L'ERMS a été introduit pour sécuriser les droits à bâtir du pétitionnaire, en lien avec l'instauration d'un secteur de majoration de volume sur ces parcelles.
ERMS n°15	Projet Les Terrasses de Grima - ERMS 40%. Création de 40 LLS.

	<i>ERMS ajouté suite à la demande du pétitionnaire visant à optimiser la hauteur autorisée pour une opération en cours, et soutenue par les services de l'État.</i>
ERMS n°16	<i>Projet GRIMA III – ERMS 60% - Création de 18 LLS. La Commune entend modifier le zonage de ces parcelles en zone UBa à la demande du pétitionnaire ; cette modification est assujettie à la réalisation de cet ERMS.</i>

Demande : Formuler des propositions concrètes pour augmenter le potentiel du PMS : ajuster les seuils de déclenchement et augmenter les règles de constructibilité en lien avec l'ABF.

Position de la Commune :

Après étude, la Commune souhaite maintenir le seuil à 1 200 m² de surface de plancher dans les zones urbaines définies sous le Périmètre de Mixité Sociale (PMS). Ce seuil est jugé cohérent avec la configuration du territoire et permet une régulation adaptée des opérations immobilières en garantissant une production de logements sociaux significative sans freiner l'initiative privée ni l'attractivité des projets immobiliers collectifs.

Toutefois, la Commune s'engage, de manière globale, à produire un volume de logements sociaux équivalent à celui qui serait atteint en appliquant systématiquement un seuil de 800 m² avec 30% de logements sociaux pour chaque opération...Les 16 ERMS du PLU arrêté imposeront des taux de logements sociaux supérieurs aux 30% prévus par la loi SRU.

12. Risque d'Inondation.

Demande : assurer une représentation graphique claire des zones d'aléas inondation (AZI) et des emprises d'extension des aménagements inondables permanents (EAIP). Intégrer ces éléments dans le règlement pour les vallons concernés et préciser leur inconstructibilité.

Position de la Commune : *Pour assurer la compatibilité du PLU avec le PGRI, les mesures suivantes ont été mises en œuvre :*

- *Prise en compte des Études Hydrauliques.*
- *Mise à jour du plan de zonage pour refléter les zones d'aléas de risque d'inondation. Cette mise à jour assure une meilleure prise en compte des risques dans la planification urbaine.*
- *Règlement : L'article 4 du règlement traite des expositions aux risques d'inondation et un nouvel article 17 a été ajouté sur les réseaux, en lien avec les recommandations pour la gestion des risques.*
- *Les modifications apportées au Rapport de Présentation sont détaillées aux pages 302 du Tome 2.*
- *Annexe n°12 « Risques » : Cette annexe a été complétée avec les études hydrauliques sur les vallons, validées par le service risques de la DDTM. Elle inclut également le cahier de recommandations applicables aux différents aléas d'inondation.*

13. Prise en Compte de la Biodiversité et des Espaces Naturels.

Demande : traduire réglementairement la prise en compte de la biodiversité dans le PLU révisé.

Position de la Commune : *L'article 20 du règlement sera complété afin de préciser cette démarche.*

14. Pollution Atmosphérique.

Certains secteurs de renouvellement urbain se trouvent près d'infrastructures polluantes. Le PLU doit aborder ce problème.

Position de la Commune : 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 et d'envisager plusieurs mesures pour atténuer cet impact et promouvoir un développement durable :

1. Renforcement des infrastructures de mobilité douce (piétons et vélos) :
2. Mise au point d'un programme ambitieux d'escaliers mécaniques avec 12 escaliers mécanisés formant une chaîne de mobilité douce, s'ajoutant au réseau existant de 9 ascenseurs publics.
3. Installation de stations de vélos électriques (trois stations déployées à ce jour pour 39 vélos à assistance électrique).
4. Promotion des véhicules propres : la commune s'engage à favoriser l'usage de véhicules électriques et hybrides en multipliant les infrastructures de recharge.
5. Urbanisme responsable : zones d'habitation devant accueillir le développement urbain proches des services essentiels (commerces, écoles, lieux de travail), afin de réduire la nécessité de déplacements longs et fréquents, limitant ainsi l'augmentation des émissions polluantes.
6. Réduction des émissions globales : verdissement de la commune (Parc naturel de Grima, Jardins d'Elisa, Jardins du Ténau, Esplanade Victor Hugo, Complexe du Devens, Parcours Santé, etc...

2- L'agence Régionale de Santé.

1. Pollution aux particules fines et au NO2.

Réduire les niveaux de pollution aux particules fines et au NO2 est crucial. Il est recommandé de diminuer la circulation routière et d'éviter l'implantation de nouvelles populations dans les zones les plus polluées.

Position de la Commune : Point traité ci-dessus.

2. Polluants aérobiologiques (pollen)

Optimiser les plantations urbaines pour réduire la production de pollen et prévenir les allergies.

3. Polluants chimiques (phytopharmaceutiques).

Respecter les distances minimales de sécurité pour les produits phytopharmaceutiques : 20 mètres pour les substances préoccupantes, 10 mètres pour certaines cultures, et 5 mètres pour d'autres.

4. Pollution sonore.

Adopter des mesures pour réduire le bruit afin de prévenir les troubles de la santé liés au bruit, comme les troubles du sommeil et les pathologies cardiovasculaires.

5. Maladies vectorielles.

Gérer les zones de reproduction des moustiques et des tiques et mettre en place des mesures de prévention pour réduire les risques de maladies vectorielles.

Position de la Commune : La traduction spécifique de ces éléments dans le PLU n'est pas prévue pour le moment. Toutefois, le rapport de présentation, Tome 2, concernant l'évaluation environnementale aborde et analyse les thématiques environnementales du territoire.

Le PLU prend en compte les risques suivants : mouvement de terrain (PPRMT), inondation (pas de PPRI, donc compatibilité avec le PGRI), feu de forêt (pas de PPRIF), risque sismique, retrait-gonflement des sols argileux, risque technologique, et nuisances sonores.

3- La Chambre de Commerce et d'Industrie.

Réponse de la Commune :

Les corrections demandées par la CCI ont été intégrées au dossier de PLU.

4- La Chambre d'Agriculture.

1 - PADD :

Position de la Commune : Potentiel agricole : L'analyse du potentiel agricole des zones prédéfinies a été ajoutée en annexe du rapport de présentation, comme recommandé par la Chambre d'Agriculture (CA).

2 - Règlement :

Position de la Commune :

Zone A (secteur Grima) : Le changement de destination de la construction identifiée sur ce secteur ne sera pas autorisé, conformément à l'avis de la CDPENAF du 10 juillet 2024.

Les règles interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants ont été intégrées, et les piscines sont désormais interdites dans les zones agricoles.

Les constructions liées à l'exploitation agricole sont limitées à 150 m², excluant toute diversification touristique (gîtes, campings).

3 - Zonage :

Position de la Commune :

Secteur des Clapisses : Conformément à l'avis favorable de la CDPENAF précité, le secteur sera maintenu en zone agricole. La délimitation sera ajustée pour respecter la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

4 - Raccordement à l'eau potable :

Position de la Commune : Une disposition a été ajoutée pour permettre l'alimentation par captage ou forage en cas d'absence de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable.

5 - Zone N :

Position de la Commune : Les remarques concernant le règlement de la zone agricole seront également appliquées au règlement de la zone naturelle.

6 - Conclusion suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

Position de la Commune : La Commune maintient les zones agricoles des Clapisses et de Grima en conformité avec l'avis de la CDPENAF du 10 juillet 2024.

5- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

1. Objectifs de la révision du PLU.

Le nombre de logements prévus dépasse les prévisions de croissance démographique pour 2035. La MRAe recommande de clarifier l'articulation entre la création de logements et l'accroissement de la population à l'horizon 2035.

Position de la Commune :

Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point 4.2 de ce mémoire.

2. Secteurs de projet.

Les emplacements réservés pour équipements publics ne sont pas accompagnés d'une analyse des incidences, notamment sur les zones naturelles sensibles. La MRAe recommande d'évaluer ces impacts environnementaux.

Position de la Commune : *Pour rappel, la création de 22 emplacements réservés est prévue, répartis comme suit : 15 pour des aménagements de voirie et cheminements piétons, et 7 pour des équipements publics et d'intérêt général, tels que des squares, places publiques, jardins publics, aires de stationnement, équipements scolaires.*

En réponse à la recommandation de la MRAe, nous avons ajouté une page et une carte sur les incidences de la création de ces emplacements réservés dans la Partie 3 du rapport de présentation, page 182.

3. Enjeux environnementaux.

Demande : Compatibilité avec les documents de planification : Analysez la compatibilité du PLU avec le SRADDET, le SDAGE et le PGRI, et sa cohérence avec la DTA.

Position de la Commune : *Compatibilité avec les documents de planification :*

SRADDET : La compatibilité avec le SRADDET est prise en compte. Voir détails dans le Rapport de présentation, Tome 1, page 69, et Tome 2, page 300.

SDAGE : Le PLU est également compatible avec le SDAGE. Références disponibles dans le Rapport de présentation, Tome 1, page 66, et Tome 2, page 298.

PGRI : Les études menées sur les vallons de Moneghetti, la Noix et validées par la DDTM ont été intégrées. Le plan de zonage a été ajusté pour refléter les zones d'aléas de risque d'inondation. Le Règlement a été modifié avec un nouvel article 17 sur les réseaux. Les modifications sont détaillées dans le Rapport de présentation, Tome 2, page 302.

L'annexe n°12 « risques » a été complétée avec les études hydrauliques validées par le service risques de la DDTM et le cahier de recommandations applicable aux différents aléas.

Demande : Suivi et indicateurs : Complétez le dispositif de suivi du PLU en précisant les modalités de collecte, d'agrégation, de valorisation et de diffusion des données.

Position de la Commune :

Suivi et indicateurs :

Le dispositif de suivi du PLU a été complété comme suit :

- Mesures de suivi des espèces : Des suivis seront réalisés sur la base de SILENE et/ou d'un ABC (Atlas de la Biodiversité Communale).*
- Zones à risques : Suivi des Plans de Prévention et des zones à risques.*
- Production et traitement des déchets : Évaluation annuelle par l'agglomération de la production de déchets et de leur traitement sur la commune.*

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.

Le PLU révisé est positif pour une gestion économe de l'espace naturel et agricole, en accord avec la loi Climat et résilience.

Le PLU peut accueillir les 1 245 nouveaux logements nécessaires à l'intérieur de la zone urbaine existante.

5. Consommation d'espaces agricoles.

Deux nouvelles zones agricoles sont créées sans justification suffisante dans le rapport. La MRAe demande des explications sur la création de ces zones.

Position de la Commune : Pris en compte dossier CDPENAF du 10 juillet 2024 avec avis favorable.

6. Changement climatique et émissions de GES.

Quantifiez la réduction des émissions de GES attendue avec le PLU et comparez-la aux objectifs du SRADDET et de la SNBC.

7. Biodiversité.

Précisez l'état initial de la biodiversité pour les secteurs modifiés et justifiez les impacts des suppressions d'EBC.

Position de la Commune :

P2 Chapitre 3, page 241 : Un exposé a été ajouté, présentant les espaces concernés par des sensibilités écologiques, accompagné d'une carte synthétique.

P3 Chapitre 3, page 244 : Une page a été ajoutée, indiquant l'évaluation des incidences sur le secteur agricole, lequel a fait l'objet d'un diagnostic écologique. Des investigations de terrain ont été menées en 2024 sur l'ensemble de la parcelle.

La recommandation de la MRAe a été prise en compte avec l'ajout de l'étude sur l'état initial de la biodiversité dans le P3 Chapitre 3, page 245, concernant la zone agricole située en partie sud.

La MRAe recommande de mieux justifier les incidences des suppressions d'EBC et d'étudier le renforcement de la protection du secteur du Mont des Mules par le PLU.

En réponse, la carte en P3 Chapitre 3, page 246 a été modifiée pour rendre plus visibles les EBC supprimés, avec un texte justifiant que les incidences restent non significatives dans le cadre de ce déclassement.

De plus, la carte en page 247 a été mise à jour avec des précisions sur l'évaluation des incidences selon le type de déclassement/reclassement.

8. Continuités écologiques (TVB).

La MRAe recommande de préciser les modalités de prise en compte par le PLU révisé des dispositions du plan d'action stratégique du SRADDET (SRCE).

En réponse, un texte a été ajouté en P1 Chapitre 1, page 139.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la zone UF sur le corridor boisé du Vallon de la Noix.

En réponse, la zone UF a été modifiée en zone N, avec ajout d'une zone EBC sur la partie en DTA.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences liées au développement du complexe sportif du Devens sur le corridor écologique identifié dans l'OAP TVB et le PADD.

En réponse, une analyse a été ajoutée en P3 Chapitre 3, page 248, concernant le secteur de Devens.

La MRAe recommande d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales.

En réponse, la trame noire a été prise en compte dans P1 Chapitre 1, pages 146 et 147.

9. Paysage.

La MRAe recommande d'analyser les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de l'entité paysagère du Vallon de la Noix.

Ce secteur bénéficie d'un classement spécifique en zones Np et EBC. Ce classement reflète l'importance paysagère de ce vallon et vise à préserver son intégrité.

Par ailleurs, une analyse détaillée des incidences du zonage sur le paysage a été ajoutée dans le document P3, pages 275 et 276, où le zonage spécifique Np a été rajouté.

10. Risques naturels.

La MRAe recommande de démontrer que la révision du PLU n'expose pas des personnes et des biens supplémentaires au risque d'inondation et de ruissellement, notamment au niveau des vallons et dans les parties situées en aval.

En réponse, dans P3 Incidences, pages 273 et 274, le zonage inclut une couche protégeant les vallons de la constructibilité, et le règlement impose des ouvrages de rétention des eaux pluviales, limitant ainsi l'aggravation des inondations sur les biens et les personnes. La carte a également été modifiée en conséquence.

La MRAe recommande de préciser les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt par le PLU révisé.

En réponse, dans P3 Incidences, page 273, il est précisé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OLD) sont appliquées sur le territoire en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF).

11. Ressource en eau.

La MRAe recommande de compléter le projet de PLU révisé sur le volet ressource en eau potable, afin de démontrer sa compatibilité avec le SDAGE 2022-2027.

En réponse, les données sur la répartition des prélèvements dans la masse d'eau souterraine ont été ajoutées à P2 Chapitre 4, page 200, et une justification chiffrée a été fournie dans P3 Incidences, page 282.

12. Assainissement.

La MRAe recommande d'analyser les incidences des secteurs de projet du PLU sur la masse d'eau souterraine (assainissement autonome) et sur le réseau unitaire (eaux claires parasites).

En réponse, un texte détaillant cette analyse a été ajouté à P3 Incidences, page 280.

La MRAe recommande de justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique.

En réponse, des chiffres détaillant cette capacité ont été ajoutés à P3 Incidences, page 280.

13. Qualité de l'air et bruit.

La MRAe recommande de réaliser une évaluation de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique au niveau des secteurs de projet en densification proches de la RD 6007.

Cependant, le PLU ne dispose pas de moyens techniques pour effectuer cette évaluation. 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.

Position de la Commune : La Ville prend en compte les recommandations de la MRAe.

6- Le Département des Alpes-Maritimes.

1. Sécurisation des Collèges.

Position de la Commune :

Les mesures nécessaires pour la sécurisation des collèges ont été reprises conformément aux recommandations du Département.

2. Dispositions de la Zone UB 4.

Position de la Commune :

Les dispositions de la zone UB 4 ont été modifiées pour permettre l'installation de clôtures d'une hauteur de 2,50 m autour des équipements d'intérêt collectif et des services publics. De plus, la hauteur des filets (5 m) est désormais exclue du calcul de la hauteur des constructions.

3. Emplacement Réservé ER 15.

Demande : à inclure sur le plan de zonage.

Position de la Commune : L'emplacement réservé ER 15 de 130 m² au profit du Département pour la réalisation du giratoire a été repris dans le plan de zonage comme demandé.

4. Suppression des EBC pour le Projet de Giratoire.

Demande : Supprimer les Espaces Boisés Classés (EBC) dans l'emprise du projet de giratoire sur les parcelles cadastrées section AE n°502 (120 m²) et n°569 (10 m²) pour permettre la réalisation du projet.

Position de la Commune :

La Commune entend donner suite à la demande de modification de l'Espace Boisés Classé (EBC) dans l'emprise du projet de giratoire, afin de permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt général. Une obligation de traitement paysager sera prescrite pour la réalisation de l'équipement.

5. Re-végétalisation des Parcelles.

Position de la Commune : La Commune a pris note que le Département s'engage à acquérir la parcelle AE n°502 et à procéder à sa re-végétalisation complète après la réalisation des travaux de giratoire.

7- La Principauté de Monaco.

La Principauté de Monaco constate la modification du zonage sur les parcelles cadastrées suivantes :

Sections AI n°54, AI n°55 et n°56.

Cette modification vise à faire passer ces parcelles de la zone UCa à la zone UC, entraînant des modifications réglementaires associées.

Impact sur le Projet d'Intérêt Public, la construction d'un EHPAD d'environ 140 lits, rattaché au Centre Hospitalier Princesse Grâce. Ce projet inclut également une urbanisation partielle des parcelles françaises susmentionnées

Problématique : Les constructions prévues sur le territoire français soulèvent des questions quant à leur compatibilité réglementaire avec le PLU projeté.

Position de la Commune :

- Ces évolutions sont liées à un projet d'intérêt public.

Pour répondre aux préoccupations soulevées par la Principauté, une nouvelle zone appelée UEa1 (Équipement Médico-social) a été créée dans le PLU. Cette zone est spécifiquement conçue pour accueillir des équipements hospitaliers comme l'EHPAD projeté.

- Cette zone UEa1 est intégrée au PLU avec des règlements adaptés aux besoins du projet tout en tenant compte des contraintes environnementales et urbanistiques.

- Règlement du PLU intégrant la Zone UEa1 :

Le règlement de la zone UEa1 prévoit une hauteur maximale de 15,60 m en hauteur frontale (HF), identique à la réglementation en vigueur pour la zone UCa actuelle.

- Servitude de Vue et Exception :

Pour optimiser l'aménagement, une exception à la servitude de vue imposée par la RD 6007 est intégrée au PLU.

8- La CDPENAF.

1. Création d'une Zone A sur le Secteur Grima Inférieur.

Recommandation : Revoir les limites de la zone A en tenant compte des espaces boisés existants et des zones cultivées pour assurer une meilleure intégration et protection des ressources naturelles.

Position de la Commune : Modifications Apportées :

La délimitation de la zone agricole a été ajustée. Trois parcelles ont été reclassées en EBC pour respecter les recommandations.

Le changement de destination de la construction identifiée sur ce secteur ne sera pas autorisé.

2. Création d'une Zone A sur le Secteur des Clapisses.

Recommandations : Revoir les limites de la zone A en prenant en compte le périmètre des restanques historiques identifiées dans l'étude écologique, afin de préserver les enjeux paysagers associés.

Modifications Apportées :

La zone agricole a été réduite avec une partie reclassée en zone N.

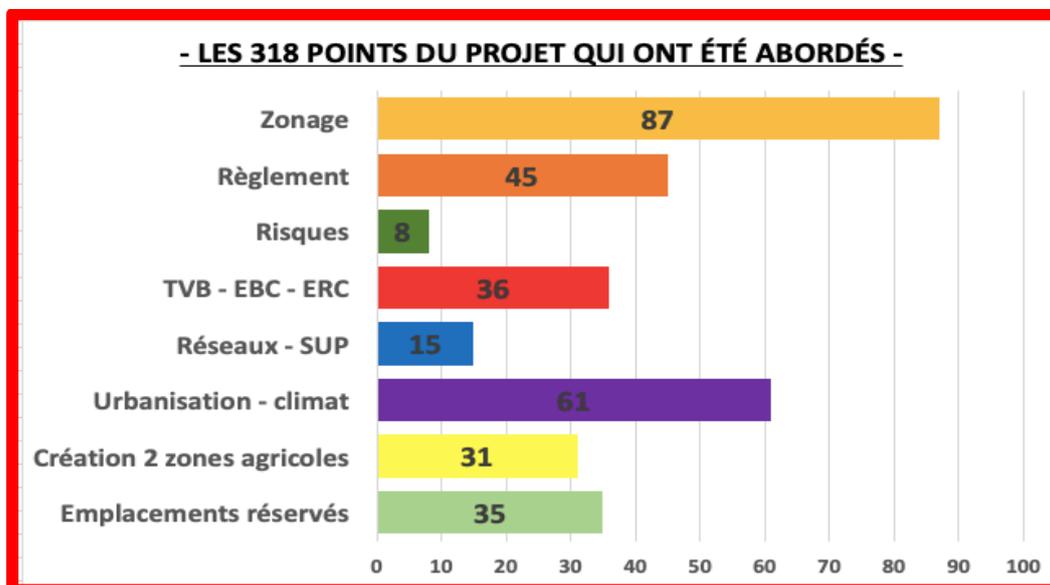
La proposition de réduire la zone agricole tout en tenant compte des restanques historiques et des enjeux paysagers a été acceptée. La délimitation finale de la zone agricole sera ajustée pour refléter ces recommandations.

3. Extensions des Constructions en Zones A et N :

Condition : Adapter les termes du règlement pour clarifier que la surface totale de 180 m² maximum inclut les piscines dans l'emprise au sol, mais non dans la surface de plancher (SDP). Mieux définir les règles de constructibilité dans la zone A pour autoriser uniquement les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

Position de la Commune : Les dispositions réglementaires demandées par la CDPENAF pour les zones A et N seront intégrées dans le PLU approuvé. Le règlement de ces zones sera révisé pour mieux définir les règles de constructibilité et s'assurer qu'elles respectent les recommandations de la CDPENAF.

5- Réponses de la commune aux avis citoyens, classés par thèmes.



Afin d'éviter les redites, les réponses déjà données par la commune ci-dessus ne seront pas réitérées au niveau des demandes citoyennes.

Pour une information complète du public, on voudra bien trouver, en annexe du rapport, l'intégralité du Mémoire rédigé par la commune en réponse au Procès-Verbal de Synthèse.

1- Les contributions N-71 et N-84 mettent en cause 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 ».

Avis du commissaire-enquêteur.

1. Sur les dates de l'enquête publique.

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 en concertation étroite avec le commissaire-enquêteur que les dates définitives ont été fixées 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 : **72 personnes se sont déplacées en mairie** pour s'entretenir avec le CE.

- Au total, 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 Procès-Verbal de Synthèse de 49 pages.
- Enfin, comme le démontre la synthèse ci-dessus, les remarques émises balaient tous les aspects du projet de modification.

2- Les contributions N-76 et L-42 expriment des doutes concernant l'objectivité et la rigueur du cabinet d'études « TINEETUDE Ingénierie ».

« 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 » ?

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 -	
<i>« Dans le projet de P.L.U révisé, le cabinet Tineetude propose d'urbaniser et densifier ce quartier ».</i>	
<p style="text-align: center;">SCI IATM <i>Opération Phare de Monaco à Beausoleil.</i></p> <p style="text-align: center;">SCI LES ORCHIDEES <i>Aménagement du quartier du vallon de la Noix.</i></p> <p style="text-align: center;">Société ECONAMO <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"> 1. les préconisations du Porter à Connaissance de l'État, rédigé par la DDTM 06 (Mars 2021) 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 ...).Les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de cette entité paysagère ne sont pas analysées ». <p><i>Il est recommandé d'analyser les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de l'identité paysagère du vallon de la Noix ».</i></p> <p><i>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.</i></p>

- Les éléments remarquables -
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.
Trame Verte et Bleue : Vallon de la Noix. Qualifié de vallon assec au dossier.
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". Pas de recensement des oiseaux présents sur le site. « 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 ».
- Les emplacements réservés -
« 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 ».

Position de la Commune :

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que :

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.

Concernant l'impartialité du bureau d'études, elle serait à considérer au regard des exemples ci-dessous, qui seront développés plus avant au niveau du rapport d'enquête.

1. 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. 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* ».

Etc...

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.

3- Les contributions N-36 N-40 N-41 ont émis un avis favorable à l'ensemble du projet de PLU.

Elles ont mis en avant :

« Une large diminution de la hauteur dans la majorité des secteurs ce qui entraîne une dé-densification des futurs projets ».

« L'augmentation des coefficients de végétalisation pour favoriser les espaces verts ».

« Les zones naturelles autour de Beausoleil étendues (+ 13,67 ha) entraînant une réduction de l'urbanisation »

« L'instauration et la délimitation de 10 emplacements réservés pour mixité sociale ».

« L'extension des zones naturelles +13,67 ha donc une réduction de l'enveloppe urbaine -10,55 ha, et la suppression des zones à urbaniser (IAU).

« Ce plu est en adéquation avec les besoins de la ville et le respect de l'environnement ».

**Thème 1 : Les ER et Emplacements Réservés pour Mixité Sociale.
(35 contributions).**

Les intervenants.

MRAe - ASPONA - Département des AM - LPO –

**N-01 N-03 N-08 N-09 N-13 N-14 N-15 N-16 N-17 N-26 N-37 N-61 N-62 N-63 N-64
N-76 N-77 N-86 N-93 N-96.**

L-02 L-07 L-10 L-11 L-15 L-16 L-32 L-38 L-40 L-42

R-05 R-11 R-12

Plusieurs particuliers et associations, des PPA, ont mis en cause la sincérité du bilan de la consommation foncière, et l'évaluation des besoins en logements annoncés au dossier.

Réponses de la commune aux demandes.

Incohérences dans les projections démographiques et réserves sur le taux de croissance.

Mixité sociale.

Déjà traités au niveau des demandes PPA.

Impasse des garages et ERMS n°4 - Parcelles AH 427, 490, 491, 96 à 100, et 122 à 128.

(Secteur UBb).

Demande de création d'un sous-secteur UBb' incluant l'ERMS n°4 et la parcelle AH 490, avec adaptation des règles de hauteur à la topographie du terrain. Ajout demandé de la sous-destination "hébergement" dans ce sous-secteur.

La Commune ne souhaite pas créer de nouveau sous-secteur UBb'. Toutefois, l'article UB4 du règlement du PLU arrêté permet sur ces parcelles que l'ensemble des constructions édifiées en aval de l'avenue de Villaine puisse être édifié sans pouvoir dépasser la côte NGF de cette dernière.

Sous-destination hébergement : *La Commune valide la demande d'intégration de la sous-destination hébergement dans le secteur UBb.*

Secteur de la Crémaillère.

Le projet de construction d'un hôtel de standing sur cette zone est critiqué, car il ne répond pas au besoin de logements sociaux à Beausoleil. Proposition de créer un emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) afin de répondre aux objectifs de la loi SRU et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Position de la Commune :

La Commune ne prévoit pas d'introduire un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) dans ce secteur à enjeux. Ce secteur est déjà soumis à des règles de mixité fonctionnelle, ce qui ne le destine pas exclusivement à des projets d'hôtellerie.

De plus, ce secteur fait partie intégrante du périmètre de mixité sociale, où il est requis de réaliser 30% de logements sociaux pour toute opération de construction dépassant 1 200 m² de surface de plancher dédiée aux logements. Ainsi, la réglementation en vigueur assure déjà une intégration équilibrée de logements sociaux dans ce secteur, en parallèle aux projets de développement.

Secteur à plan masse de la Crémaillère :

Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points I.1.10 de ce mémoire.

Parcelle AH 453.

Demande la purge de l'ER n°11 sur cette parcelle.

En vertu de l'article L 230-3 du Code de l'Urbanisme, l'ER n°11 sur la parcelle AH 453 a été considéré comme purgé, car la Commune n'y a pas exercé son droit d'acquisition. Par conséquent, la Commune décide de retirer cet emplacement réservé qui n'est plus juridiquement opposable. Cette purge affectant la faisabilité du projet d'aménagement du rond-point envisagé, il est également décidé de supprimer l'inscription en emplacement réservé pour la parcelle AH 454.

Périmètres de Mixité Sociale et Emplacements Réservés pour Mixité Sociale.

Absence de seuils pour mixité sociale. Proposition d'étendre le seuil de 1.200m² prévu dans les zones PMS aux ERMS.

Position de la Commune : *Les PMS et les ERMS sont des mécanismes distincts avec des objectifs et des régulations spécifiques :*

=> Périmètre de Mixité Sociale (PMS) : Conformément à l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut délimiter des secteurs urbains ou à urbaniser où, pour les programmes de logements, un pourcentage défini doit être réservé à des catégories de logements spécifiques pour respecter les objectifs de mixité sociale.

=> Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) : Selon l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut également délimiter des terrains spécifiques sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces dispositifs complémentaires s'appliquent à des échelles et des contextes différents.

Les PMS visent à garantir une proportion de logements sociaux dans les grandes opérations urbaines sur des zones étendues, tandis que les ERMS concernent des parcelles spécifiques où des obligations précises s'appliquent.

Appliquer un seuil de 1 200 m² aux ERMS serait incohérent avec leur fonction, qui est de réserver des parcelles pour des projets de logements sociaux, souvent à une échelle plus réduite et avec des contraintes adaptées aux spécificités de chaque site. Ce seuil ne correspondrait pas à la flexibilité nécessaire pour la gestion des ERMS, ni aux objectifs de mixité sociale qui peuvent varier selon les contextes locaux.

ERMS N°3 - Tenaio Supérieur.

Demande de modification pour répartir la surface de plancher (SDP) à 50% pour logements sociaux (LLS) et 50% pour logements libres sur la parcelle AC662.

Position de la Commune : *L'ERMS n° 3 concerne une opération de renouvellement urbain sur la parcelle cadastrée section AC n° 662, située au 12 chemin Romain, actuellement occupée par sept bâtiments comprenant 122 logements sociaux.*

L'objectif de cet ERMS est de garantir un minimum de 70 % de SDP pour les logements sociaux, incluant 20 % pour les PLAI, 35 % pour les PLUS, et 14 % pour les PLS, avec un objectif global de création de 158 nouveaux logements sociaux, en plus des 122 existants, totalisant ainsi 280 logements neufs. Le projet de renouvellement urbain est en cours d'élaboration par le bailleur social propriétaire du foncier. Suite à ses observations, il est décidé de réduire la part de surface de plancher dédiée aux logements sociaux, passant de 70 % à 60 %, afin de garantir la faisabilité économique du projet.

Le nouveau bilan de production de LLS de cet ERMS est ainsi ramené à 136 LLS.

Pour plus de détails sur cette dernière question, voir le point III.7.25 du présent mémoire.

ERMS N°5 « Les Serres ».

Demande de justification du nombre de logements sociaux prévus.

L'ERMS n° 5, situé dans la section AD sur les parcelles n° 105 à 110, 115, 116 et 387, couvre une superficie totale de 2 661 m². Cet ERMS exige qu'au moins 40 % de la surface de plancher totale soit consacrée aux logements sociaux, répartis comme suit : PLAI : 12 % PLUS : 20 % PLS : 8 %. Ainsi, la réalisation de ce projet prévoit un total de 24 logements sociaux.

La faisabilité technique et économique de cette opération avec le taux de logements sociaux requis a été préalablement démontrée par le dépôt d'un permis de construire pour ces mêmes parcelles. Le porteur de projet avait jugé ce taux viable après étude. Cependant, le permis de construire a été refusé en raison de contraintes d'insertion urbanistique, lesquelles pourraient être révisées dans le cadre d'un projet futur.

ERMS N°9 – Vallon de la Noix.

Demande de suppression de cet emplacement pour cause d'illégalité.

Position de la Commune : L'ERMS n° 9, situé secteur Guynemer sur les parcelles situées section AD n° 144, 146 et 149, pour la création de 15 logements sociaux, répond aux exigences en matière de mixité sociale et de planification urbaine, et sa suppression n'est pas envisagée.

ERMS N°1 – Guynemer.

Problèmes géologiques évoqués, rendant la réalisation difficile.

Position de la Commune : L'ERMS n°1 est projeté pour une parcelle située en zone bleue du PPR. Une étude géologique sera requise au stade de la demande de permis de construire (PC). Les résultats de cette étude détermineront les mesures nécessaires pour atténuer les risques identifiés.

ERMS n°10 - Bd. Guynemer.

Demande de ne pas réaliser cet emplacement réservé.

Position de la Commune : Maintien de l'ERMS 10 : Cette zone respecte la réglementation en vigueur sur les risques d'inondation dans le secteur.

La portion de l'ERMS située dans le vallon de La Rousse a été retirée de l'emprise de l'ERMS.

ERMS n°11 - AD N°174 et 175.

Il est demandé de compléter l'obligation de mixité sociale en ajoutant une servitude de 10% de logements en Usufruit Locatif Social (ULS) au taux de 30% déjà fixé par le PMS, portant ainsi la part de logements sociaux à 40% au total.

Position de la Commune : Une obligation de mixité sociale est déjà en place sur les parcelles AD n° 174 et 175 à travers l'ERMS n° 11. Cet emplacement réservé impose un taux de 40 % de logements sociaux, répartis comme suit : 12 % en PLAI, 20 % en PLUS, et 8 % en PLS.

Une erreur sur le document graphique, ou l'ERMS n° 11 a été mal positionné va être corrigée.

En conséquence, la Commune n'acceptera pas la demande de prendre en compte 10 % de logements en Usufruit Locatif Social (ULS) dans le taux global de 40 % de logements sociaux prévu à cet ERMS.

Remarques sur les emplacements réservés (ER).

À la suite de l'enquête publique, des modifications ont été apportées aux emplacements réservés prévus au PLU arrêté :

ER 1	Liaison route des serres moyenne corniche : ER supprimé , (difficultés technique et notamment altimétrique, avec 12 m dénivelé) et conséquences financières induites liées à sa mise en œuvre.
ER 4	Aménagement rond-point Langevin-Villaine : ER supprimé suite à l'entrée en possession des terrains concernés par la Ville.
ER 11	Retrait car purge du droit de délaissement sur ces parcelles.
ER 15	Maintenu avec levée partielle d'EBC en vue de favoriser la réalisation du giratoire par le Conseil Départemental.
ER 24	ERMS est supprimé suite à l'instauration de l'ERMS 13 sur la parcelle et à l'inadaptation du site (habitat résidentiel) à cet objet. En outre, la commune a acquis la propriété de cette emprise.
ER 26	Supprimé pour favoriser la mise en œuvre de l'ERMS 11 sur ces parcelles.
ER 27	ER est supprimé pour prendre en considération les résultats de l'étude hydraulique menée sur la zone suite aux observations des services de l'Etat dans le cadre du PAC de février 2023.

Le PLU au stade de son approbation prévoira la création de 22 ER, répartis comme suit :

- 15 pour des aménagements de voirie et cheminements piétons,
- 7 pour des équipements publics et d'intérêt général, tels que des squares, places publiques, jardins publics, aires de stationnement, équipements scolaires.

ER N°14 (liaison entre Bd. d'Italie et Bd. Guynemer).

Demande de suppression pour illégalité, car ce projet semble avantager le quartier de l'annonciade à Monaco, sans intérêt local pour Beausoleil.

Position de la Commune : La Commune entend maintenir l'ER n° 14, qui prévoit la création d'une voie de circulation élargie à 6 mètres. Ce projet, inscrit dans le PLU depuis 2003, vise à établir une liaison essentielle entre Beausoleil et Monaco. Il facilite les échanges pour les usagers pendulaires de l'Est des Alpes-Maritimes et de l'Italie, en direction du bassin d'emploi de la principauté, tout en réduisant les nuisances liées à la circulation automobile.

Impact environnemental.

La MRaE souligne l'absence d'analyse des incidences écologiques pour certains ER situés dans des zones naturelles sensibles.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point II.5 de ce mémoire.

ER N°15 (130 m² pour un giratoire).

Demande de clarification : le projet de giratoire entre la RD 53 et la RD 6007 n'apparaît pas dans les plans. Supprimer les EBC dans l'emprise du projet de giratoire, sur les parcelles cadastrées section AE n°502, (120m²), et 569, (10m²), pour permettre sa réalisation ».

Position de la Commune :

Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points II.6.3 et II.6.4. de ce mémoire.

ER N°22.

Parcelle AC 289. Demande le report de l'ER sur le plan.

Position de la Commune : *Cette demande ne relève pas des observations formelles dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU (erreur matérielle de redirection du courrier). En conséquence, elle sera traitée en dehors de cette procédure.*

ER N°26 : Parcelles AD 174 et 175.

Demande la suppression de l'ER sur ces parcelles.

Un porteur de projet possède une promesse de vente pour les parcelles cadastrées section AD, n° 174 et n° 175, situées en zone UA, centre-ville en dessous du sanctuaire Saint Joseph. Le promoteur prévoit d'y construire un ensemble résidentiel de 57 logements, comprenant des logements locatifs sociaux (un ERMS n°11 à 40% est fixé sur ces parcelles et devra être respecté). Le projet inclura également 140 à 145 places de stationnement. L'espace vert existant sera agrandi pour atteindre 354 m².

Le porteur de projet demande la suppression de l'emplacement réservé (ER) n° 26 destiné à la création d'un parking en ouvrage et l'insertion d'un plan de masse sur les parcelles pour aligner le projet avec le règlement de la zone UA.

Position de la Commune :

Le projet présenté est déjà conforme au règlement de la zone, notamment à l'article UA4, qui fixe une hauteur maximale pour les constructions tout en permettant des ajustements pour préserver la cohérence architecturale et ne pas incommoder les riverains. Le projet respecte ces règles et s'intègre bien dans le principe de plan gabaritaire sans impact visuel négatif. Une disposition du règlement concernant la distance d'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées pourrait nécessiter une révision. La Commune soutient cette évolution de cet article du règlement avant l'approbation du PLU. Cette modification au PLU, qui provient de l'enquête publique, garantit également la réalisation d'une opération de mixité sociale avec 40 % de LLS. La Commune est également favorable à la levée de l'ER n° 26, puisque le projet créera 140 à 145 places de parking, répondant aux besoins de stationnement de l'opération tout en conservant et en augmentant l'offre de stationnement existante sur le site.

S'agissant du maintien de l'ERMS n°11, vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points III.1.1.13 de ce mémoire.

ER N°27.

Modification des délimitations demandée pour s'adapter au projet de la SCI OB.

Position de la Commune : *La Commune a supprimé l'ER n°27, initialement destiné à la création d'un parc paysager et d'un parking en ouvrage, dans la zone UEb. La proposition est de reclasser cette zone en "zone urbaine inconstructible", sous réserve d'une étude environnementale, notamment avec l'avis de la DREAL. Ce reclassement pourra être confirmé à l'issue de la procédure du Périmètre d'attente de projet (PAPAG), au cours de laquelle une analyse approfondie du contexte local, des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ainsi qu'une concertation citoyenne seront menées pour élaborer un projet d'aménagement global adapté au territoire.*

ER N°13.

Demande de suppression de l'ER sur les parcelles AD 157, AD 167, AD 168, et AD 169.

Proposition de les remplacer par les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, et AD 133 pour ces mêmes fins.

Position de la Commune : L'ER n°13 concerne l'extension et l'élargissement à 6 mètres du chemin de la Noix, dans le but de créer une voie de desserte reliant le boulevard Guynemer. La Ville tient à maintenir l'ER n°13, inscrit au PLU depuis 2003, car il est essentiel pour assurer une liaison stratégique entre Beausoleil et Monaco.

Le tracé actuel de cet ER, couvrant les parcelles cadastrées AD 129, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 164, 165, 167, 168, 169 (en partie), 160, 256 (en totalité) et 170 (en partie), reste un tracé de principe.

Ce tracé sera finalisé dans le cadre de l'étude d'aménagement menée lors de la procédure PAPAG. Il est donc prématuré de le modifier à ce stade de la révision générale du PLU. Le maintien de ce tracé, dans le cadre du PAPAG, sera ajusté de manière précise en tenant compte des exigences techniques, de la topographie et des besoins du projet. Cela garantira une mise en œuvre opérationnelle cohérente et adaptée aux réalités du terrain.

Questions soulevées pour l'îlot Jean Bouin.

Demandes :

- Les locataires des logements détruits seront-ils prioritaires pour les futurs logements sociaux, ce qui pourrait réduire le nombre net de logements sociaux créés ?
- Avant d'exproprier des petits propriétaires et de détruire des espaces verts pour loger les travailleurs de Monaco, pourquoi ne pas proposer à Monaco de construire ces logements sur son propre territoire ?

Position de la Commune :

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en habitat complexe, visant le site " 5 Jean Bouin", signé par la Commune en partenariat avec l'EPF PACA et la CARF. Cette convention a pour objectif de permettre, après la maîtrise de l'ensemble du foncier sur ce site, un renouvellement urbain cohérent dans le cadre d'une opération de mixité sociale.

Les bénéficiaires seront des résidents français, actifs, dont certains exercent leur emploi dans le bassin d'emploi de la principauté, ainsi que leurs familles. Il s'agit donc de répondre à un besoin d'habitat pour des familles locales, et non de céder à des demandes extérieures.

Concernant les locataires actuellement présents dans les bâtiments voués à la démolition, il est essentiel de rappeler que ces logements font partie du parc privé et ne relèvent pas de la législation applicable aux logements sociaux.

En conséquence, la gestion de la fin des baux et des relogements est soumise au droit privé classique des contrats d'habitation, garantissant les mêmes droits aux locataires qu'à n'importe quel particulier dans le parc locatif privé. Ces familles bénéficieront donc d'un suivi rigoureux, tout en ayant la possibilité de postuler à des logements sociaux dans le cadre du projet, mais cela n'implique pas nécessairement une priorité.

Suppression de l'ER n°1 – Serres.

Position de la Commune : La Commune a décidé de supprimer l'ER n°1, initialement prévu pour la création d'une liaison entre la Moyenne Corniche et la route des Serres au regard des difficultés technique et notamment altimétrique (12 m dénivelé) et conséquences financières induites liées à sa mise en œuvre. Cependant, l'Emplacement Réservé n°9, concernant l'élargissement de la route des Serres à 6 mètres, est maintenu.

Le projet présenté est déjà conforme au règlement de la zone, notamment à l'article UA4, qui fixe une hauteur maximale pour les constructions tout en permettant des ajustements pour préserver la cohérence architecturale et ne pas incommoder les riverains.

Le projet respecte ces règles et s'intègre bien dans le principe de plan gabaritaire sans impact visuel négatif. Une disposition du règlement concernant la distance d'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées pourrait nécessiter une révision. La Commune soutient cette évolution de cet article du règlement avant l'approbation du PLU.

Cette modification au PLU, qui provient de l'enquête publique, garantit également la réalisation d'une opération de mixité sociale avec 40 % de logements locatifs sociaux (LLS). En outre, la Commune est également favorable à la levée de l'ER n° 26, puisque le projet créera 140 à 145 places de parking, répondant aux besoins de stationnement de l'opération tout en conservant et en augmentant l'offre de stationnement existante sur le site.

S'agissant du maintien de l'ERMS n°11, vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points III.1.1.13 de ce mémoire.

ER N°27.

Modification des délimitations demandée pour s'adapter au projet de la SCI OB.

Position de la Commune : *La Commune a pris la décision de supprimer l'ER n°27, initialement destiné à la création d'un parc paysager et d'un parking en ouvrage, dans la zone UEb. La proposition est de reclasser cette zone en "zone urbaine inconstructible", sous réserve d'une étude environnementale, notamment avec l'avis de la DREAL. Ce reclassement pourra être confirmé à l'issue de la procédure du PAPAG, au cours de laquelle une analyse approfondie du contexte local, des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ainsi qu'une concertation citoyenne seront menées pour élaborer un projet d'aménagement global adapté au territoire.*

Prise en compte de l'observation N-76.

- Timing de l'Enquête Publique et objectivité et Impartialité du Bureau d'Études.

Position de la Commune : *Vous trouverez la réponse relative à ces sujets au point III. de ce mémoire.*

- Projet Viticole dans le Secteur des Clapisses

Préoccupation : Le bureau d'études TINEETUDE a mentionné que le projet viticole pourrait être permis dans les zones N et AU, alors que cela ne correspond pas aux règlements en vigueur. Cette situation suscite des interrogations sur un éventuel conflit d'intérêts et la cohérence des recommandations du diagnostic.

Position de la Commune : *Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point III de ce mémoire.*

Vallon de la Noix.

Demande : Le site de TINEETUDE Ingénierie liste ses projets, incluant ceux à Beusoleil, comme ceux de la SCI IATM et de la SCI LES ORCHIDEES dans le Vallon de la Noix, ainsi que ceux d'ECONAMO.

Une demande de certificat d'urbanisme est restée sans réponse, et la Cada a été saisie.

Le projet de révision du PLU prévoit une densification du Vallon de la Noix, en contradiction avec les recommandations de préservation du PAC. La MRAe critique l'absence d'analyse de l'impact de ce zonage sur la préservation du quartier.

Position de la Commune : *Pour rappel, le bas du Vallon de la Noix est inclus dans un PAPAG. Ce dispositif permet de concilier les attentes des services de l'État en matière de gestion des risques naturels et de préservation patrimoniale du vallon, tout en répondant aux préoccupations des citoyens mobilisés contre l'artificialisation de ce secteur.*

À ce sujet, Vous trouverez les réponses détaillées aux points I.1.7 et I.1.8 du présent mémoire.

Concernant la prise en compte des risques d'inondation ainsi que les enjeux environnementaux et paysagers, y compris l'intégration des études hydrauliques menées sur ce vallon dans le PLU, vous trouverez des éléments supplémentaires aux points II.1.11 et II.5.1.3 de ce document.

Ces analyses témoignent de notre volonté de préserver ce site sensible tout en respectant les obligations légales et les attentes des parties prenantes.

Demande : Éléments Remarquables Oubliés dans le PLU de Beausoleil.

Position de la Commune : *En ce qui concerne l'objectif de l'inventaire du patrimoine et son rôle en soutien à l'action primordiale de l'Architecte des Bâtiments de France dans ce domaine, vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point I.1.13 du présent mémoire.*

Demande : Erreurs et Omissions dans le PLU.

- Incohérence sur le Vallon : Le PLU de Beausoleil décrit le Vallon de la Noix comme "assec", ce qui est incorrect. Le vallon est alimenté par une source et présente un débit significatif, surtout lors de fortes pluies. Mettre à jour les documents du PLU pour refléter correctement la présence d'eau dans le Vallon de la Noix

- Absence sur les Cartes : Le vallon ne figure pas sur les cartes du PLU, ni dans la trame bleue de l'OAP, contrairement à ce qui est requis pour garantir sa protection. Assurer que le vallon soit représenté fidèlement sur toutes les cartes et plans du PLU.

Position de la Commune : *Vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point II.1.11 Risque d'Inondation du présent mémoire.*

Demande : Emplacements Réservés

Incohérence des Emplacements Réservés : Les parcelles des habitants sont marquées comme réservées pour des projets de voirie, tandis que les parcelles voisines, où ECONAMO et la SCI LES ORCHIDEES ont des projets, ne sont pas soumises à ces contraintes.

Cette situation soulève des questions sur l'équité et la transparence des décisions urbanistiques. Modifier les Emplacements Réservés : Revoir les emplacements réservés pour éviter des abus et garantir une répartition équitable. Demande de suppression des emplacements réservés (ER) sur les parcelles AD 157, AD 167, AD 168, et AD 169, avec une proposition de les remplacer par les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, et AD 133 où ECONAMO et la SCI LES ORCHIDEES ont des projets, pour ces mêmes fins.

Position de la Commune : *Vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point III.1.2.7 ER N°13 du présent mémoire.*

Demande : Préservation des Espaces Verts : Réviser les projets de construction, notamment le parking prévu sur une parcelle irriguée par le vallon, pour préserver cet espace en tant que parc, utile pour le bien-être des habitants et la lutte contre le réchauffement climatique

Position de la Commune : *La Commune a pris la décision de supprimer l'emplacement réservé n°27, initialement destiné à la création d'un parc paysager et d'un parking en ouvrage, dans la zone UEb.*

Demandes Relatives à la Biodiversité du Vallon de la Noix :

- Protection des Oiseaux : La parcelle AD 168 abrite 34 espèces d'oiseaux, dont 22 sont protégées. Il est crucial de reconnaître et de protéger cette biodiversité dans le plan de révision du P.L.U.

- Conservation des Espaces Verts : Les jardins du vallon jouent un rôle vital pour la faune et la régulation thermique. L'urbanisation de ces espaces doit être évitée pour préserver leur fonction écologique et leur impact sur les températures.
- Mise à Jour des Cartes : Les cartes actuelles ne reflètent pas la présence réelle des oiseaux protégés dans le vallon. Une mise à jour est nécessaire pour garantir une protection adéquate de ces habitats.

Position de la Commune : Ces demandes seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PAPAG, qui intègre des études environnementales pour répondre aux enjeux de protection des oiseaux, de conservation des espaces verts, et de mise à jour des cartes.

Îlots de Fraîcheur à Beausoleil.

- Créer des Parcs en Centre-Ville : Ajouter des espaces verts accessibles à tous en centre-ville pour lutter contre les îlots de chaleur.
- Réintroduire la Nature en Ville : Augmenter les espaces verts et la végétation pour contrer les effets des îlots de chaleur.

Position de la Commune : La Commune de Beausoleil s'engage résolument dans une politique de développement durable, visant à améliorer la qualité de vie des habitants tout en respectant les principes écologiques.

Principales motivations et les actions concrètes menées sur le territoire communal.

Amélioration de la qualité de vie : Beausoleil s'efforce de créer un cadre de vie agréable, fonctionnel et esthétique. Le label national "Ville et village fleuris" (trois fleurs) témoigne de l'investissement de la commune dans la promotion d'un environnement sain et harmonieux, propice à la santé et au bien-être des habitants.

Lutte contre les îlots de chaleur : Face aux enjeux environnementaux, la commune intensifie la création d'espaces verts en centre-ville et dans les quartiers périphériques pour atténuer les effets des ICU, un défi crucial en zone méditerranéenne.

Renforcement du lien social : Les aménagements réalisés par la municipalité ne visent pas uniquement l'embellissement urbain. Ils sont conçus pour encourager la convivialité et favoriser les interactions sociales entre les habitants, créant ainsi des lieux de partage.

Respect de la biodiversité et adaptation climatique : La commune sélectionne des espèces végétales adaptées au climat méditerranéen, renforçant ainsi la biodiversité locale et participant à la résilience face au changement climatique.

Réaménagement d'espaces naturels et urbains : Site du Devens ; Place de l'Alcazar, en plein centre-ville.

Création de jardins potagers partagés :

Jardin Victor Hugo et jardin des Arcades : Ces deux potagers, situés dans les quartiers des Moneghetti et en centre-ville, sont accessibles à tous.

Parc Nature Communal de Grima : ce parc d'un hectare a été conçu dans une optique écologique, offrant un espace naturel préservé pour les habitants.

Jardin Solidaire : Créé en 2013 à proximité de la mairie, ce jardin est géré par le Centre Social de la commune et joue un rôle clé dans l'approvisionnement de l'épicerie solidaire.

Végétalisation des espaces publics : La commune a entrepris une large campagne de végétalisation, en répartissant des arbres, massifs arbustifs et massifs d'annuelles sur l'ensemble du territoire.

La Commune de Beausoleil affirme son engagement dans une démarche de développement durable : chaque aménagement paysager, chaque jardin et espace vert est conçu pour lutter contre les effets du réchauffement climatique.

Protéger les Espaces Verts Existants.

- Interdire la bétonisation autour des arbres dans le P.L.U.

Position de la Commune : le PLU rend obligatoire la réalisation d'étude conduite par un écologue ans le cadre de toute demande de permis de construire. De plus, les dispositions de l'article 20 des prescriptions générales viennent renforcer cette exigence.

- Améliorer l'Accès aux Espaces Verts : Rendre les parcs périphériques plus accessibles, surtout pour les personnes âgées.

Position de la Commune / Le parc du Devens (ligne n° 11 et navette n°N3A) comme celui de grima (ligne n°12) sont desservis par les lignes de transports urbains exploitées par la CARF.

Déplacements à Beausoleil.

- Ne pas construire de nouveaux parkings qui pourraient encourager l'usage de la voiture, surtout si la majorité des habitants utilise déjà des modes de déplacement doux.

Pour mémoire suppression de l'ER n°27 comme précité.

- Améliorer les infrastructures pour les déplacements à pied et en vélo, pour mieux soutenir les modes de transport non motorisés.

Vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point II.1.13 Pollution Atmosphérique du présent mémoire.

- Installer une crèche dans le secteur central plutôt qu'un hôtel de standing, afin de répondre aux besoins locaux et réduire les problèmes de circulation liés aux trajets vers les crèches périphériques.

Population et Constructions à Beausoleil.

- Arrêter la construction de logements haut de gamme et de luxe qui ne répondent pas à la demande locale. En 2021, Beausoleil comptait 12 674 habitants avec 10 262 logements, dont 40,5 % sont des résidences secondaires. Cette surabondance de logements, en hausse de 950 unités depuis 2015, ne correspond pas à la diminution de la population et à la demande locale réelle.

- Limiter les constructions excessives : Imposer un moratoire sur les grands projets de construction pour éviter la surdensification et la spéculation immobilière.

Position de la Commune :

L'objet même de cette enquête publique est de recueillir l'avis de la population sur les projets d'aménagement et de construction sur le territoire communal.

L'enquête publique est l'occasion pour la Commune de prendre en compte ces suggestions et d'adapter sa stratégie d'aménagement en fonction des retours des habitants, tout en assurant un développement urbain cohérent et durable.

- Encourager l'Habitat Locatif : Prioriser la construction de logements accessibles aux résidents locaux plutôt que d'augmenter les résidences secondaires. La hausse du nombre de logements (de 9 312 en 2015 à 10 262 en 2021) n'a pas été suivie d'une augmentation proportionnelle de la population, signalant un déséquilibre.

- Améliorer la Vie de Quartier : Revitaliser les quartiers dégradés et assurer que les nouvelles constructions bénéficient aux habitants.

Améliorer la Gestion des Déchets :

Avant d'envisager l'attraction de nouveaux habitants, la commune doit résoudre ses problèmes de gestion des déchets.

Les poubelles débordent et la mairie attribue ce problème à l'incivilité des habitants, ce qui est insuffisant.

Position de la Commune : La Commune travaille activement à résoudre le problème de la gestion des déchets en étroite collaboration avec la CARF, qui détient la compétence en matière de gestion des déchets. Des campagnes de sensibilisation aux bons gestes sont régulièrement menées auprès des habitants afin de promouvoir des comportements responsables. Face à cette situation, des actions ont été engagées en partenariat avec la Police Municipale, notamment grâce à la vidéosurveillance. Les commerçants concernés ont d'abord été sensibilisés, puis des sanctions sous forme de verbalisations ont été appliquées. De plus, certains points d'apport volontaires font désormais l'objet d'une double collecte quotidienne afin de répondre plus efficacement aux besoins.

Lorsqu'un point d'apport est constaté comme débordant régulièrement, la CARF, alertée par le collecteur, collabore avec les services compétents de la ville pour évaluer si la capacité des bacs est suffisante ou si un ajustement est nécessaire.

Des actions spécifiques ont été mises en place pour la gestion et l'évacuation des cartons, Une collecte spécifique est opérée du mardi au dimanche inclus, afin de mieux gérer et de valoriser ce type de déchet et d'améliorer la propreté urbaine.

Analyse du commissaire-enquêteur.

Le problème du logement est, avec notamment la production de logements sociaux, un des sujets majeurs du projet de révision du PLU. ***L'acceptabilité du projet par la population est loin d'être acquise, seuls trois intervenants ont émis un avis favorable sur la présente révision du PLU.***

Suite aux remarques écrites, et aux nombreuses remarques orales négatives sur le sujet lors des entretiens en permanences, certains points méritent d'être précisés.

1- L'urbanisation à venir n'est pas la conséquence d'un choix communal, mais de la nécessaire application de plusieurs lois que le PLU se doit de respecter, à savoir le

Programme Local de l'Habitat 2020-2025, et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Au 01/01/2022, la commune enregistre un déficit de 847 LS pour atteindre les 25 % au titre de la loi SRU.

2- L'arrêté de carence pris par le Préfet le 15 décembre 2023, impose :

- un minimum de 30 % de LS financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration ou assimilés ;
- un maximum de 30 % de LS financés en Prêt Locatif Social ou assimilés.

Parmi les 1105 logements prévus au projet, 537 LS ont vocation à voir le jour à travers deux outils de mixité sociale :

- un périmètre de mixité sociale (PMS), pour un potentiel de 45/46 LS ;
- onze emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS), pour un potentiel de 492 LS.

3- De plus, l'avis de l'État sur le PLU arrêté de Beausoleil, (06/03/2024), précise :

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

4- Afin d'essayer de contrôler le problème des logements non occupés, la commune a décidé de majorer au maximum, soit 60 %, la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

**Thème 2 : Le reclassement des zones naturelles en zones agricoles.
(31 contributions).**

Les intervenants.

MRAE – ARS – LPO PACA – TRÉSOR VERT DE GRIMA - CA

L-01 L-41

N-24 N-50 N-51 N-61 N-64 N-65 N-68 N-69 N-70 N-71 N-72 N-76 N-77 N-80 N-82

N-87 N-88 N-93 N-94 N-96 N-100 N-103 N-105 N-106

Observations citoyennes.

Position de la Commune : En complément de ces premiers éléments de réponse, il convient de se référer aux points suivants du présent mémoire :

I.2.3- Déclassement des Zones Naturelles en Zones Agricoles.

I.4.1- Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

II.4- Réponse à la Chambre d'Agriculture.

II.5.2.6- Biodiversité.

II.8 -Réponse à la CDPENAF.

Observation sur les deux zones agricoles.

Il est suggéré que certains espaces de la commune, notamment ceux protégés par la DTA et le secteur du Mont des Mules, bénéficient d'une protection renforcée et d'une réglementation plus stricte en matière de constructibilité, au-delà de celle prévue pour une zone N classique.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse au point II.1.6 Création d'une Zone Naturelle Indicée du présent mémoire.

Zone agricole des Clapisses.

Le cabinet Tineetude, chargé de rédiger le PLU de Beausoleil, propose dans son diagnostic fourni par le porteur de projet de modifier le zonage afin de permettre l'aménagement d'un domaine viticole, soulevant des questions sur l'impartialité de cette démarche.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point III de ce mémoire « impartialité du cabinet Tineetude »

La transformation de cette zone en vignoble, prévue pour un projet privé, est jugée regrettable car les Espaces Boisés et Classés (EBC) devraient être préservés en tant que bien commun.

Position de la Commune : La superficie globale des Espaces Boisés Classés reste inchangée à 89,2 hectares, tant dans le PLU antérieur que dans le PLU révisé. Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point I.2.4 Suppression des Zones EBC de ce mémoire.

Zone agricole de Grima.

Parcelle AI n°10 :

Position de la Commune : Cette parcelle est maintenue en zone A (agricole) hors sa partie au Nord située en zone N avec un classement en EBC, ce conformément aux avis de la DDTM et de l'Architecte des bâtiments de France.

Parcelles 0026, 0027, 0028, et 0029, section AI :

- Ces parcelles, fortement boisées et adjacentes au Parc Nature de Grima, devraient être reclassées en zone NL pour maintenir la continuité écologique avec le parc.

- Les parcelles 0027, 0028, et 0029 doivent **conserver leur qualification d'EBC** pour assurer la continuité avec la zone EBC située de l'autre côté de la moyenne corniche.

- Étendre la qualification d'EBC à la parcelle 0026 pour renforcer cette continuité. Installer une passerelle pour faciliter la traversée sécurisée entre la ville et la nature.

Ces parcelles n'ont pas d'accès direct et n'ont pas été incluses dans l'étude de la Chambre d'Agriculture. Il est donc question de maintenir leur qualification d'EBC en raison de leur faible potentiel agricole et de leur importance écologique.

Position de la Commune : Sur le secteur de Grima, une réduction de la zone agricole a été opérée. Les parcelles 0027, 0028 et 0029 ont bien été reclassées en EBC, assurant ainsi leur protection et leur intégration dans le cadre d'espaces boisés existants. Toutefois, ces zones ont été légèrement réduites pour permettre la création d'une voie d'accès, nécessaire pour la bonne desserte du secteur. Cette intervention reste limitée afin de concilier le besoin d'aménagements fonctionnels avec la préservation des espaces naturels.

Questions du Commissaire enquêteur.

Le déclassement des zones naturelles en zones agricoles va imposer à minima sur les deux secteurs, des ouvertures d'espaces, une imperméabilisation du sol, des constructions...

Impact environnemental des aménagements.

Position de la Commune : Les aménagements sont conçus pour minimiser leur impact environnemental de manière significative :

Surfaces de construction limitées : Les aménagements prévoient des bâtiments accessoires à l'activité agricole, avec une surface de plancher autorisée de seulement 150 m² répartie sur deux niveaux. Cette surface est conçue pour limiter l'emprise au sol à 75 m².

Imperméabilisation marginale : Les constructions incluront une rampe d'accès, mais l'imperméabilisation du sol sera limitée et marginale. La rampe d'accès et les infrastructures associées seront conçues pour avoir un impact minimal sur le drainage naturel et l'équilibre hydrologique du sol.

Conservation de la biodiversité et gestion de l'environnement : Le projet inclura des mesures de protection de la biodiversité, telles que la préservation de bandes de friche autour des zones de construction pour minimiser les impacts visuels et écologiques.

Ces dispositions visent à garantir que les aménagements nécessaires pour le passage en zone agricole se feront avec une empreinte environnementale aussi réduite que possible, tout en permettant le développement agricole souhaité.

Impact potentiel des produits phytosanitaires sur les structures d'hébergement de personnes fragiles

Demande : Selon les activités envisagées, l'utilisation de produits phytosanitaires est susceptible d'atteindre des parcelles voisines. Y a-t-il, à proximité, des structures d'hébergement de personnes fragiles, (maisons de retraite, crèches, écoles) ?

Position de la Commune : La résidence pour personnes âgées Fontdivine se trouve à environ 250 mètres de la zone agricole des Clapisses.

Pour assurer la compatibilité du projet viticole avec ce voisinage, plusieurs mesures seront mises en place qui sont spécifiées dans le document de présentation du projet viticole et des étapes de travaux du domaine viticole remis par la famille PERRIN, porteur du projet, et soumis à l'avis de la CDPENAF.

Ces mesures sont les suivantes :

Conformité avec les normes environnementales : Le projet viticole s'engage à suivre des pratiques de viticulture biologique et biodynamique, avec un objectif zéro carbone. Les travaux viticoles seront réalisés manuellement ou à l'aide d'un équidé, et les déplacements inter-parcellaires seront effectués avec un véhicule électrique.

Réduction des nuisances : Les traitements phytosanitaires, bien que nécessaires, seront réalisés avec un atomiseur faible émetteur de CO2 pour minimiser les nuisances olfactives et auditives. Une bordure de friche autour de la zone de projet sera maintenue pour protéger le champ visuel du voisinage.

Gestion des produits phytosanitaires et impacts sur les parcelles voisines :

- **Construction de la station de lavage phytosanitaire** : Conformément à la réglementation nationale, une station de lavage phytosanitaire sera construite en béton avec une pente d'au moins 7% pour diriger les eaux vers le système d'évacuation. Un système d'évacuation dédié aux effluents phytosanitaires sera mis en place, relié au traitement des effluents viticoles.

- **Traitement des effluents vinicoles et recyclage des eaux grises** : Les effluents vinicoles seront récupérés à l'aide de gouttières d'évacuation installées dans la cuverie. Un réseau spécifique permettra leur traitement dans un bassin d'épuration avec des roseaux. Les eaux de rinçage, appelées eaux grises, seront filtrées et récupérées pour alimenter les systèmes de chauffage et de refroidissement des cuves, ainsi que pour le nettoyage des sols. Toutefois, elles ne pourront pas être utilisées pour le nettoyage des cuves en raison des normes d'hygiène en vigueur.

- **Entretien d'une bande en friche de 15 mètres autour de la zone de projet** : Une bande de friche d'une largeur de 15 mètres sera conservée autour de la zone de projet. Cette bande a pour but de protéger les voisins des dérives possibles lors des traitements phytosanitaires, de servir de barrière visuelle, et de réduire le risque d'incendie. Elle sera entretenue pour préserver la biodiversité et assurer un environnement sécurisé.

Ces mesures visent à assurer la compatibilité du projet avec le voisinage et à minimiser les impacts environnementaux et sanitaires.

Protection des espèces identifiées.

Demande : « Des mesures devront être mises en œuvre dans ces secteurs, notamment au regard des stations d'espèces protégées identifiées dans le diagnostic de l'environnement ». (Dossier d'enquête).

Peut-on avoir des précisions sur les mesures envisagées ?

Position de la Commune : Des études environnementales seront exigées lors de l'examen du permis de construire, avec consultation obligatoire des services de l'État, ainsi que de la MRAe. Cette étude viendra préciser les modalités des mesures à mettre en œuvre.

Avis du commissaire-enquêteur.

L'avis est traité au chapitre « Analyse personnelle du projet de révision du PLU ».

**Thème 3 - Urbanisation – Pollution atmosphérique – Climat –
(61 contributions).**

Les intervenants.

Préfecture des AM - MRAE – ARS – GADSECA – TRÉSOR VERT DE GRIMA - ASPONA

N-02 N-08 N-10 N-24 N-25 N-28 N-45 N-47 N-48 N-49 N-50 N-51 N-56 N-57 N-58
N-60 N-61 N-64 N-65 N-66 N-67 N-71 N-72 N-73 N-76 N-77 N-78 N-80 N-84 N-81
N-83 N-86 N-87 N-88 N-93 N-94 N-95 N-96 N-97 N-98 N-100 N-101 N-102 N-103
N-105 N-106 N-108.

L-01 L-05 L-06 L-07 L-34 L-40 L-42
R-08

Objectivité et rigueur.

Position de la Commune : Merci de vous référer au point : III N-76 et L-42 impartialité du cabinet « TINEETUDE Ingénierie ».

Les calculs de la consommation d'espaces NAF.

Position de la Commune : Merci de vous référer au point : I.4.1. Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

La mobilité durable :

Position de la Commune : Merci de vous référer au point : II.1.13 Pollution Atmosphérique

Le climat / Pollution atmosphérique / Pollution lumineuse.

Position de la Commune : Merci de vous référer aux points :

I.2.3 Déclassement des Zones Naturelles en Zones Agricoles

I.3.4 Plan de Gestion de la Biodiversité et Indicateurs

II.1.13 Pollution Atmosphérique

III.1.3.5 Îlots de Fraîcheur à Beausoleil

III.1.3.6 Protéger les Espaces Verts Existants :

La rénovation urbaine / Lutte contre la spéculation immobilière.

Position de la Commune : Merci de vous référer aux points : III.7.19.3. UB 5 I.4.2. Mobilisation des Résidences Secondaires

Justification du Nombre de Logements :

Comment le nombre de logements prévu dans le projet de PLU est-il justifié, en particulier face au taux de croissance annoncé pour 2035, qui est cinq fois supérieur à celui observé entre 2013 et 2019 ?

Position de la Commune : Merci de vous référer au point : I.4.2 Besoins en logements et hypothèse de croissance de la population

Urbanisation et Qualité de l'Air.

Comment justifier l'urbanisation le long du boulevard Guynemer, notamment en tenant compte de la recommandation des PPA en 2022, qui préconise d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles près des principaux axes de transport ?

Position de la Commune : plusieurs points doivent être soulignés :

Contraintes de Planification : La ville doit respecter les interdictions de construction dans les zones de risques et les espaces naturels (ces derniers représentant la moitié de la superficie de la commune). En parallèle, elle doit produire un millier de logements pour répondre aux exigences de la Loi SRU.

Renouvellement Urbain : Avec un espace limité, la ville privilégie le renouvellement urbain sur les zones déjà développées. L'urbanisation le long du boulevard Guynemer permet de compléter la densification en comblant les espaces vides (« dents creuses ») dans une zone déjà urbanisée.

Réduction des Déplacements : Le boulevard Guynemer, proche du centre-ville, facilite l'accès aux services essentiels et réduit les déplacements motorisés, ce qui contribue à diminuer les émissions polluantes.

Mesures de Pollution

Des mesures de pollution ont-elles été réalisées sur la commune, y compris la pollution de fond urbaine et le long des axes de circulation, notamment concernant les particules ultrafines (PM0,1), le CO2, l'ozone et les métaux lourds ?

Position de la Commune : Ces mesures n'ont pas encore été effectuées. Cependant, la commune s'engage à mettre en place ces mesures afin d'assurer un suivi efficace et de fournir un bilan pertinent pour le Plan d'Urbanisme à venir.

Il est important de noter que la Ville dispose déjà d'informations issues du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) des Alpes-Maritimes, approuvé le 5 avril 2022. L'action 41 du PPA vise à renforcer, en collaboration avec la collectivité, la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et les projets.

La commune fait partie de la frange côtière... soumise à une pollution due aux transports, à l'activité industrielle et au secteur résidentiel.

La carte stratégique air a pour objectif de préciser les zones prioritaires où des actions d'urbanisme pourraient être mises en œuvre afin de limiter l'exposition des nouvelles populations à la pollution de l'air, ou de réduire celle des populations résidentes et des plus vulnérables.

En outre, une autre cartographie représentative de l'indicateur cumulé air (ICAIR 365), prend en compte les effets cumulatifs des différents polluants sur une période annuelle. Cet indicateur intègre les quatre principaux polluants : PM10, PM2.5, O3 et NO2. Un point ICAIR365 correspond à un dépassement d'une ligne directrice.

Enfin, il est à noter que la fiche action n°9 du PPA, intitulée « Challenge Air n°9 : Développer les alternatives à la voiture individuelle », met en avant « L'Action 22 : Mailler un itinéraire en escalateurs et ascenseurs publics ». À Beausoleil, les escalateurs et ascenseurs publics constituent une alternative efficace aux autres modes de déplacement, notamment à la voiture, pour de courtes distances, compte tenu de la topographie contraignante de ces communes.

**Thème 4- Les réseaux – Les servitudes d'utilité publique.
(15 contributions).**

Les intervenants.

MRAe - LPO – DDTM – Préfecture des AM – ASPONA

N-11 N-12 N-61 N-64 N-74 N-76 N-86 N-93 N-96

R-25

Question du CE.

Concernant l'alimentation en eau potable et les réseaux d'eaux usées.

Selon les données du dossier, la commune rencontre :

- des problèmes de pollutions ponctuelles (dans les Paillons),
- un besoin de restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques,
- un besoin d'amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau.

Il est précisé par ailleurs que « *L'état quantitatif peut difficilement être appréhendé étant donnée la nature complexe du réservoir* ».

Comment concilier les menaces qui pèsent sur la disponibilité de la ressource en eau, la fragilité des secteurs d'épuration, et l'augmentation de population annoncée au projet de PLU ?

Position de la Commune : *L'ensemble de ces préoccupations a été traité dans le rapport de présentation du PLU arrêté, notamment en son chapitre 5 « Résumé non technique et méthodologique ». La Commune invite à prendre en considération ces éléments d'informations qui n'ont pas suscité de réserve de la part des services de l'Etat dans leur avis du mois de mars 2024.*

Analyse du commissaire-enquêteur.

1. Le commissaire-enquêteur invite à prendre en considération le dire de l'État en date du 22 juillet 2024, lequel attire l'attention des décideurs sur la problématique de la ressource en eau :

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

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

2. Le dossier d'enquête indique :

Il n'y a sur le territoire aucune station de mesure de la qualité des eaux de surface : la commune ne renfermant aucun cours d'eau permanent, il n'y a pas de suivi chimique et écologique de la qualité des eaux superficielles.

Les échéances du bon état fixées par le SDAGE sont respectivement de 2027 pour l'état écologique et 2015 pour l'état chimique.

Les motifs de ce report sont la présence de substances prioritaires (polluants spécifiques), et de matière organique et oxydable en trop fortes concentrations.

Les mesures complémentaires à mettre en œuvre sont :

- améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau,
- restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques (morphologie, continuité, espèces et zones humides).

Hydrogéologie : le territoire de la commune de Beausoleil est concerné par une masse d'eau souterraine : au sein de la masse d'eau du Domaine plissé du bassin versant du Var et des Paillons.

L'état quantitatif peut difficilement être appréhendé étant donnée la nature complexe du réservoir.

*L'état qualitatif est globalement bon (données de 2017, SIERM). **La qualité des eaux des sources montre que la nappe est très sensible aux pollutions de surface.***

3. Les prélèvements en eau dans les Alpes-Maritimes s'élèvent à environ 180 millions de M3 d'eau par an, et sont destinés :

- à 90 % à l'alimentation en eau potable des populations,
- à certains usagers économiques comme les sociétés golfigues (environ 1 Mm3/an),
- les domaines skiabiles (environ 1 Mm3/an),
- l'agriculture (environ 2,8 Mm3/an, soit un peu moins de 1,5 % des prélèvements).

Les Alpes-Maritimes ont connu en 2022 et 2023 des sécheresses préoccupantes :

- *Le déficit pluviométrique est monté jusqu'à -40 à -60% par rapport à la moyenne, soit le déficit le plus important jamais rencontré depuis le début des mesures en 1959.*
- *La totalité des communes a été concernée par des mesures de restriction.*
- *Jusqu'à 10 bassins versants sur 12 ont été placés au stade de crise sécheresse.*
- *Les nappes superficielles et souterraines ont atteint des minimums historiques (-14 mètres au niveau du lac du Broc, baromètre de la nappe alluviale du Var), de même que les débits de plusieurs cours d'eau.*
- *9 communes ont connu des coupures d'eau au plus fort de l'été 2022 et ont été alimentées par citernage.*
- *14 autres communes ont connu de fortes tensions et ont dû mobiliser des ressources alternatives, (nouveau prélèvement, interconnexion en urgence...).*

De tels épisodes pourraient devenir communs les prochaines années en raison du dérèglement climatique :

- *baisse d'environ 30% des débits des cours d'eau du département d'ici 2050,*
- *baisse drastique du manteau neigeux d'ici la fin du siècle.*

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire à ce changement doivent désormais faire partie intégrante des démarches de planification, d'autant plus justifiées au sein du territoire, qui connaît depuis plusieurs années des événements exceptionnels devenant de plus en plus fréquents. La disposition 7-05 du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée prévoit de rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource.

**Thème 5 : TVB – Trame noire - EBC - Démarche ERC.
36 contributions.**

Les intervenants.

MRAE – LPO PACA – DDTM – ASPONA - TVG

L-01 L-41 L-42.

N-08 N-11 N-20 N-27 N-34 N-39 N-50 N-51 N-52 N-61 N-64 N-65 N-68 N-69 N-70

N-77 N-80 N-86 N-88 N-93 N-94 N-96 N-98 N-100 N-103 N-105 N-106

R-11

Questions du CE.

ICPE.

« Les ICPE sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire aux riverains ». P.446 du dossier.

Liste non exhaustive d'exemples d'ICPE : 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.

Comment justifier de telles installations en milieu naturel ?

Position de la Commune : *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).*

Gestion des Impacts Environnementaux des Chantiers.

Les impacts environnementaux des futurs chantiers ne sont pas abordés dans le dossier, malgré leur importance. Ces impacts se manifestent principalement sous trois formes : pollution sonore, pollution atmosphérique et pollution lumineuse. Il est essentiel que ces problématiques soient traitées de manière globale dans le dossier.

La commune peut-elle proposer des mesures concrètes pour remédier à ces problématiques ?

Position de la Commune : *La Commune est pleinement consciente des enjeux environnementaux et sociaux liés aux chantiers de construction, et elle s'engage à encadrer ces activités pour minimiser leur impact sur le cadre de vie des habitants.*

1. Pollution sonore : *La Commune reconnaît l'importance de limiter les nuisances sonores générées par les chantiers. À cet égard, elle a mis en place une réglementation stricte et spécifique pour encadrer les bruits de chantier, au-delà des exigences préfectorales.*

En effet, l'arrêté préfectoral du 4 février 2002 impose une interdiction des travaux bruyants entre 20 heures et 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés. Cependant, la Commune, par son arrêté PM/JCR/195/2022, a renforcé ces restrictions en ne permettant les activités professionnelles bruyantes que du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8 heures à 12 heures et de 13 heures à 18 heures, et le samedi de 9 heures à 14 heures. De plus, les travaux bruyants de forte intensité, tels que ceux nécessitant un brise-roche hydraulique, sont limités aux créneaux horaires de 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 16 heures. Ces mesures plus restrictives démontrent la volonté de la Commune de préserver le calme et la qualité de vie des riverains.

2. Pollution atmosphérique.

Les préoccupations liées à la pollution atmosphérique causée par les chantiers de construction sont également prises au sérieux. Afin de réduire l'impact de ces émissions, la Commune veille à ce que les opérateurs respectent les normes environnementales en vigueur. Par exemple, la mise en œuvre de mesures de réduction des poussières, telles que l'arrosage des voies et des matériaux, est fortement encouragée sur les chantiers.

3. Pollution lumineuse

Concernant la pollution lumineuse, la Commune s'assure que les chantiers sont équipés d'éclairages temporaires qui minimisent l'éblouissement et respectent la tranquillité des zones résidentielles avoisinantes.

4. Circulation des poids lourds

La gestion de la circulation des poids lourds sur les chantiers est également encadrée.

Chaque chantier doit se conformer aux arrêtés de dérogation de tonnage spécifiques que la Commune lui délivre et qui font l'objet d'études préalables par les services municipaux.

Les mesures liées à la circulation des poids lourds sont précisées dans chaque arrêté de dérogation de tonnage (l'agglomération située en contrebas de la RD6007 étant interdite aux véhicules de plus de 7,5T) :

- Limitation des horaires : période scolaire de 9 heures à 16 heures 15 et de 16 heures 45 à 18 heures, hors période scolaire de 9 heures à 18 heures.

- Itinéraire imposé

- Liste des véhicules autorisés

- Obligation du pilotage manuel d'un Homme Trafic pour toute manœuvre,

5. Mesures spécifiques pour les zones sensibles.

Enfin, la Commune a pris soin d'adapter son PLU afin de préserver les zones particulièrement sensibles au bruit. Les établissements scolaires, médico-sociaux, ainsi que les établissements d'accueil de la petite enfance ou des personnes âgées, sont situés en dehors des zones de développement urbain prévues par le PLU.

De même, les zones résidentielles sensibles, comme celles situées au-dessus de la moyenne corniche ou dans le parc Grima, ont été classées en zones UD, afin de garantir la protection de la qualité de l'environnement sonore dans ces secteurs.

Incidences du projet de PLU sur la biodiversité.

« La biodiversité et les continuités écologiques sont impactées par plusieurs secteurs de projet du PLU révisé...demande d'analyser les incidences et de fixer, dès le stade de la révision du plan, les mesures d'évitement et de réduction d'impact éventuellement nécessaires et de les traduire dans le projet de PLU ». La commune a-t-elle pris en compte cette demande de la MRAe ?

Position de la Commune : L'ensemble de ces préoccupations a été traité dans le rapport de présentation du PLU arrêté, notamment en son chapitre 5 « Résumé non technique et méthodologique ». La Commune invite à prendre en considération ces éléments d'informations qui n'ont pas suscités de réserve de la part des services de l'Etat dans leur avis du mois de mars 2024.

Complexe sportif du Devens

Les incidences du développement du complexe sportif du Devens sur le corridor écologique identifié dans l'OAP TVB et dans le PADD ont-elles été prises en compte ?

Position de la Commune : *Le projet d'aménagement sur le secteur du Devens devra faire l'objet d'une étude spécifique du projet et de son incidence sur les corridors écologiques qui ont été identifiés au stade de l'état initial et devra prendre en compte les prescriptions indiqués dans l'OAP. La trame verte devra être prise en compte dans le cadre du projet au travers des mesures adaptées ».*

Trame noire.

« La qualité de la trame noire reste médiocre sur la commune avec une intensité allant de forte à modérée sur la plupart du territoire ». (Dossier d'enquête).

Quelles sont les mesures envisagées pour protéger/restaurer la trame noire ?

Position de la Commune :

L'ensemble des lanternes installées sur la voirie communale sont conformes à la dernière réglementation sur la biodiversité soit plus de 1367 points à ce jour

La gradation de nos systèmes d'éclairage est orchestrée de 22 h00 à 05h30 sur toute la commune.

PI 100 % = full éclairage

Coucher du soleil à 22 :00 -> 100 %

22 :00 à 23 :00 -> 75 %

23 : 00 à 05 :00 -> 40 %

05 : 00 à 05 :30 -> 75 %

05 :30 au lever du jour -> 100 %

L'ensemble de notre système est en télégestion par le CREM titulaire BOUYGUES ENERGIES depuis 2018, pour assumer cette réglementation.

Analyse du commissaire-enquêteur.

1. Le dossier d'enquête n'indique pas comment la biodiversité peut être protégée au regard des pollutions sonores, lumineuses, et atmosphériques inhérentes aux phases de chantier annoncées au projet de révision du PLU.

2. Le dossier n'évalue pas non plus l'impact des ouvertures d'espaces sur les différents taxons, et notamment l'avifaune, très présente sur le site des Clapisses, et à proximité immédiate du site de Grima.

3. Sur la suppression d'EBC, notamment en zones naturelles.

Le dossier d'enquête indique, en P. 323, que « *Seuls les EBC ne jouant pas de rôle dans les continuités écologiques ont été désignés pour devenir des zones agricoles* ».

On s'explique difficilement comment des arbres situés au sein de zones naturelles peuvent n'avoir pas de rôle au niveau des continuités écologiques.

**Thème 6 : Les risques présents sur la commune –
(8 contributions).**

Les intervenants.

MRAe – DDTM – Préfecture des AM.

N-01 N-02 N-03 N-04 N-08

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beausoleil met en œuvre des mesures précises pour intégrer les risques naturels, garantissant ainsi la protection des personnes, des biens et de l'environnement.

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)*
- *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.*

Voici une présentation de la manière dont le PLU aborde ces enjeux :

Le PLU de Beausoleil respecte les principaux textes réglementaires visant à limiter les risques et les nuisances. Ces textes incluent :

- *La Directive Cadre sur les déchets (5 avril 2006), codifiant les règles sur les déchets ;*
- *La réglementation sur les installations classées (ICPE), établie par la loi du 19 juillet 1976 ;*
- *La Loi n° 92-1444 (31 décembre 1992) sur la lutte contre le bruit ;*
- *Le Plan d'élimination des déchets ménagers des Alpes-Maritimes.*

Ces réglementations abordent les enjeux de santé publique en matière de nuisances et de risques naturels et technologiques.

Compatibilité avec les objectifs supra-communaux :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beausoleil est conçu pour être conforme aux objectifs du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) pour la période 2022-2027. Bien que la commune ne soit pas considérée comme un territoire à risque majeur, le PLU intègre les cinq grands objectifs du PGRI :

Gestion du risque d'inondation : *Améliorer la connaissance de la vulnérabilité, réduire cette vulnérabilité, et intégrer les risques d'inondation dans l'aménagement du territoire.*

Sécurité des populations : *Améliorer les capacités d'écoulement, tenir compte des risques torrentiels et côtiers, et assurer la performance des systèmes de protection.*

Résilience : *Renforcer la surveillance et la préparation aux crises, et sensibiliser les populations aux risques d'inondation.*

Coordination des acteurs : *Favoriser la synergie entre les politiques publiques et garantir une gestion efficace des ouvrages de protection.*

Connaissance des risques : *Développer et partager les connaissances sur les phénomènes d'inondation.*

Le PLU prévoit également la préservation des continuités aquatiques à travers une trame bleue, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Gestion des mouvements de terrain : Le PLU prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (PPR) relatifs aux mouvements de terrain. Cette intégration permet de prévenir l'aggravation des risques dans les zones identifiées, en évitant les constructions dans les zones les plus vulnérables.

Prévention des risques d'inondation :

Le 20 février 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a fourni à la commune de Beausoleil un Porter à Connaissance (PAC) pour la révision du PLU. Ce PAC souligne que les inondations récentes dans le département ont montré que les zones alluviales et les vallons peuvent être largement touchés.

Il a recommandé la réalisation d'études hydrauliques qui ont été réalisées et prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ces études ont évalué les risques d'inondation dans deux secteurs clés :

Secteur des Monégghetti : Traversé par le vallon de Grima : étude détaillée car la zone est actuellement soumise à un principe d'inconstructibilité en raison de son aléa.

Secteur du Vallon de la Noix : Concerné par une évaluation préliminaire des risques, avec une étude hydraulique pour mieux comprendre les aléas d'inondation.

Pour les projets de construction ou de rénovation, le PLU impose une gestion rigoureuse des eaux pluviales.

Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être accompagnées de dispositifs hydrauliques adaptés pour gérer les fortes pluies. Ces systèmes visent à éviter la surcharge des réseaux existants et à garantir une restitution efficace des eaux de ruissellement au milieu naturel.

Réduction des nuisances et pollutions : Le PLU intègre également des mesures pour réduire les nuisances et les pollutions, comme la réduction de l'imperméabilisation des sols

Densification maîtrisée : Le développement privilégie la constructibilité de parcelles nouvelles au sein de zones déjà urbanisées ou proches de ces zones, plutôt que d'ouvrir de nouvelles zones à urbanisation. Cette approche vise à éviter l'étalement urbain, protéger les zones écologiques sensibles, et prendre en compte les risques naturels en concentrant les nouvelles constructions près des infrastructures existantes.

Exposition accrue aux risques naturels : La croissance démographique pourrait entraîner l'exposition de nouveaux habitants à des zones à risque. Le PLU gère cette problématique en incluant des recommandations spécifiques dans le règlement, comme des études de vulnérabilité et des exigences renforcées pour les permis de construire. Ces mesures permettent de minimiser l'impact des risques sur les nouvelles constructions.

Analyse du commissaire-enquêteur.

Le risque incendie de forêt n'est pas développé dans le diagnostic. Dans un courrier adressé en cours d'enquête, la DDTM précise que « La carte nationale va faire prochainement l'objet d'un Porter À Connaissance ; un PPRIF devrait également être réalisé (Corniche Est — La Turbie, Beausoleil, Roquebrune-Cap-Martin et Gorbio) ».

Il est cependant pris en compte dans le cadre des OLD.

Le risque inondation est bien pris en compte sur les secteurs de projets notamment, et sera détaillé plus loin dans le document.

**Thème 7 – Le règlement –
45 contributions.**

Les intervenants.

ASPONA – CCI – Chambre d'Agriculture – Département des AM – Trésor Vert de Grima

L-01 L-02 L-03 L-07 L-17 L-18 L-38

N-09 N-11 N-36 N-37 N-39 N-46 N-50 N-51 N-52 N-60 N-61 N-62 N-64 N-74 N-77

N-78 N-80 N-86 N-88 N-89 N-93 N-94 N-96 N-100 N-103 N-105 N-106

R-03 R-05 R-06 R-10 R-20 R-30

Logements locatifs.

Au regard de la situation spécifique de Beausoleil, le développement de programmes comprenant 100% de logements locatifs, dont 30% sociaux, permettrait de freiner l'augmentation des résidences secondaires et devrait figurer comme un objectif dans le PADD. Se référer au point I.1.1 Projections des besoins en logements et programmes de logements locatifs du présent mémoire.

Dispositions d'emprise au sol.

« Je suis contre les nouvelles dispositions de 60 % d'emprise au sol prévues par le nouveau PLU. »

Position de la Commune : Nous prenons en compte votre observation concernant le coefficient d'emprise au sol de 60 % prévu dans le nouveau PLU. La Commune décide de ramener ce coefficient d'emprise au sol pour la zone UC à 50% à l'identique du PLU opposable. Dans la PLU approuvé, les coefficients d'emprise au sol introduits seront adaptés en fonction des différentes zones du territoire communal, afin de mieux répondre aux objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire. Ces dispositions par zone seront les suivantes :

Zone Ud : L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 12 % de la superficie du terrain.

Zone UE : L'emprise au sol est fixée à 35 % de l'unité foncière.

Zone UC : Le coefficient d'emprise au sol, est fixé à **50 %**. De plus, sur ce secteur (hors zone UCa), la hauteur frontale des constructions a été abaissée : elle est passée de 15,60 mètres dans le PLU opposable à un maximum de 12 mètres dans le PLU arrêté.

Enfin, pour favoriser la préservation des espaces verts et l'infiltration des eaux pluviales, un coefficient de pleine terre a été introduit dans certaines zones. Ce coefficient, inexistant dans le PLU précédent, impose qu'un certain pourcentage de la surface de l'unité foncière soit maintenu en pleine terre, garantissant ainsi la préservation des sols naturels. Les exigences sont les suivantes :

Zones UB, UC, UE, UG : 20 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en pleine terre.

Zone UD : 70 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en pleine terre.

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Cela inclut non seulement les espaces verts en pleine terre, mais également d'autres aménagements tels que les sous-sols totalement enterrés, les cheminements piétons non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.

Les espaces de pleine terre, quant à eux, sont définis comme des espaces qui permettent le bon fonctionnement des écosystèmes du sol, notamment en facilitant l'infiltration des eaux pluviales et le raccordement aux nappes phréatiques. Ils ne doivent comporter aucun et sont destinés à accueillir des plantations.

Application en zone UC :

Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions est ramenée à 50 % du terrain, cela signifie que 50 % de la superficie reste disponible en tant qu'espaces libres. Parmi ces espaces libres, 20 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en pleine terre. Cela contribue à la préservation des ressources naturelles et à la gestion des eaux pluviales, tout en favorisant un cadre de vie plus vert et plus résilient face aux changements climatiques.

Aire de jeux.

« Article 6 - Zones UB et UC : La règle de 300 m² d'aire de jeux pour une opération de 30 logements est jugée non applicable. Demande de suppression de la règle du traitement paysager et environnemental aux abords des constructions. »

Position de la Commune :

En réponse à la question concernant la suppression de l'obligation de 10 m² d'aire de jeux par logement pour les grands ensembles, la commune propose une modification de la règle pour mieux l'adapter aux projets d'immeubles collectifs.

1. Modification des articles UB 6 et UC 6 :

Nouveau seuil de déclenchement : Le seuil à partir duquel l'obligation d'aménager une aire de jeux s'appliquera sera porté de 5 à 20 logements.

Nouvelle superficie minimale : La surface allouée à l'aire de jeux sera désormais de 3 m² par logement, au lieu de 10 m².

Définition et nature des aires de jeux :

Cette définition distinguera entre différents types d'aires de jeux et leur prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol et des espaces libres :

Aire de jeux minéralisée : Si l'aire de jeux est minéralisée, elle sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Aire de jeux non minéralisée : Si l'aire de jeux est aménagée avec des surfaces naturelles (pelouses, etc.), elle sera comptabilisée comme un espace libre.

Exigences des espaces de pleine terre : Si l'aire de jeux répond aux critères des espaces de pleine terre (avec une végétation naturelle, assurant une continuité écologique et une infiltration des eaux pluviales), elle pourra être incluse dans le pourcentage du terrain dédié aux espaces de pleine terre.

Conclusion :

Cette révision vise à apporter davantage de souplesse tout en garantissant des espaces de jeux adaptés aux projets d'immeubles collectifs. Le seuil de 20 logements et la réduction de la surface des aires de jeux à 3 m² par logement permettront de mieux répondre aux réalités des projets urbains, tout en maintenant la qualité des espaces extérieurs.

Majoration des volumes constructibles.

« Article 19 : L'ASPONA estime dangereuse cette disposition générale, qui pourrait être mal appliquée, et souhaite la reformulation de cet article. »

Se référer réponse au point I.1.4 Reformulation de l'article 19 – Majorations des volumes constructibles du présent mémoire.

Densification excessive au Tenaio Supérieur.

« L'ASPONA émet des réserves sur le risque de densification excessive dans la zone UCa proche du Vallon de Saint-Roman, notamment en raison de l'accessibilité difficile, de la présence d'immeubles récents et de la géologie instable.

Une analyse technique partagée avec Roquebrune-Cap-Martin devrait être effectuée. »
Se référer au point I.1.5 Zone de Tenao Supérieur – Étude approfondie des risques naturels du présent mémoire.

Dispositions générales pour les zones – Article 20.

« Article 20 : Pourrait inclure des dispositions générales telles que : une palette végétale adaptée au climat local pour limiter l'utilisation de la ressource en eau, des nichoirs pour oiseaux et chiroptères intégrés dans l'architecture, et des clôtures perméables pour la petite faune, avec des mailles de 50x50 mm et une hauteur maximale de 1,30 m. »

Position de la Commune : La Commune a examiné avec attention les observations formulées concernant l'Article 20 – Dispositions Applicables dans les Espaces et Secteurs Contribuant aux Continuités Écologiques, à la Trame Verte et Bleue (TVB) et à la Qualité Paysagère du règlement.

1. Protection de la biodiversité – Mesures obligatoires pour les nouveaux projets

Dans toutes les zones du PLU, les nouveaux projets devront désormais obligatoirement intégrer des mesures en faveur de la biodiversité, telles que :

- Des palettes végétales adaptées au climat local et respectueuses de la flore locale.
- L'installation de nichoirs pour les oiseaux et les chiroptères, afin de favoriser la faune locale.
- Des toitures végétalisées, lorsque cela est compatible avec la fonction du bâtiment.

2. Préconisations additionnelles (non obligatoires)

Toute nouvelle construction devra être conçue de manière à minimiser son impact sur la biodiversité. Cela inclut :

- Des toitures végétalisées, lorsque cela est techniquement possible.
- Des vitrages adaptés, conçus pour réduire les risques de collision avec les oiseaux, limitant ainsi les impacts sur la faune volante.

3. Précision concernant les éléments de paysage à protéger

Les éléments paysagers à protéger sont clairement identifiés comme :

Les espaces boisés classés (EBC).

Les éléments de patrimoine naturels et paysagers.

Les réservoirs et corridors écologiques, essentiels pour la continuité des habitats naturels et la circulation des espèces.

4. Dispositions relatives aux clôtures

Pour favoriser la libre circulation de la petite faune, les clôtures dans les zones concernées devront respecter les critères suivants :

Être perméables, par l'usage de haies vives ou de claires-voies avec des mailles de 50x50 mm et une hauteur maximale de 1,30 m.

Les espèces exotiques envahissantes et allergènes devront être évitées dans les haies.

Les clôtures en mur bahut devront être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune, tout en assurant une libre circulation des eaux de ruissellement.

5. Éclairage public et impact sur la trame noire

Afin de préserver la qualité de la trame noire, favorable à la faune nocturne, les critères suivants seront ajoutés :

Choisir une intensité lumineuse faible, avec une couleur chaude.

Orienter les flux lumineux de manière à limiter leur impact sur la faune nocturne.

6. Maintien et protection des ripisylves.

La ripisylve existante en bordure des cours d'eau et des vallons devra être maintenue.

En cas d'édification d'une clôture le long des berges, celle-ci devra : Être constituée de grillages doublés de haies vives afin de préserver l'intégrité écologique des berges.

7. Voiries et talwegs – Dispositions en faveur de la continuité écologique

Pour conserver la continuité écologique entre les vallons et les points d'eau, les voiries situées au droit des talwegs devront, dans la mesure du possible, être aménagées avec des ouvrages de franchissement (de type buse ou dalot) d'un diamètre minimal de 30 cm, permettant le passage de la petite faune.

Ces modifications seront intégrées dans les documents réglementaires, avec pour objectif de promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et des écosystèmes locaux.

Arbres remarquables – Article 22 – Article 5.

« Article 22 : Compléter pour les éléments de patrimoine naturel en précisant que les arbres remarquables ne peuvent être abattus qu'après démonstration de leur mauvais état sanitaire et qu'en tout état de cause, deux arbres doivent être replantés pour chaque arbre abattu. »

Position de la Commune : Une mention spécifique sera ajoutée dans les articles 5 de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant les arbres. Cette mention stipulera que toute demande de permis de construire devra obligatoirement être accompagnée d'une étude réalisée par un écologue spécialisé.

PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix.

« Article 24 : Le recours à ce type d'outil laisse planer une grande incertitude sur le devenir du quartier et devrait être évité. La continuité écologique manifeste doit être prise en compte. »

Se référer au point I.1.7 Article 24 – PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix du présent mémoire

Règlement Zone UA.

« Projet de règlement, page 34 : Il semble manquer un élément de réglementation au sol en zone UA. »

Position de la Commune : La zone UA correspond au centre ancien historique, dont il est primordial de préserver le caractère patrimonial ainsi que la centralité. Il est important de noter que cette zone est déjà intégralement bâtie, ce qui rend les réglementations spécifiques à l'emprise au sol principalement non pertinentes dans le contexte actuel. Néanmoins, dans le cas particulier d'une démolition suivie d'une reconstruction, les dispositions de l'article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions sont jugées suffisantes pour assurer une implantation respectant au maximum celle de l'édifice préexistant. Ces règles garantissent ainsi la continuité et la cohérence du tissu urbain de cette zone sensible.

Implantation des constructions – Articles UB4, UC4, UP4.

« Articles UB4, UC4, UP4 : Demande de modifier le libellé ainsi : « Les constructions situées au-dessus du terrain naturel devront s'implanter à 6 m de l'axe des cheminements piétons. Les constructions situées sous le niveau du terrain naturel avant travaux pourront s'implanter à l'alignement des chemins piétons. »

Position de la Commune : La commune s'apprête à modifier les articles UB4, UC4 et UP4 de la manière suivante :

Constructions au-dessus du terrain : ces constructions devront être situées à minima à 6 mètres de l'axe des cheminements piétons.

Constructions enterrées : ces constructions pourront être implantées à 4 mètres de l'axe des cheminements piétons.

Erreur de délimitation du zonage.

« Projet de règlement graphique : La zone UD au Sud-Est est divisée en deux zones UD, ce qui semble être une erreur matérielle de délimitation. »

Position de la Commune : Dans le PLU arrêté une seule zone UD est répertoriée, tant sur le plan graphique que réglementaire.

Sécurisation des collèges.

« Revoir les dispositions de la zone UB4 pour permettre la réalisation de clôtures d'une hauteur de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Exclure la hauteur des filets (5 m) du calcul de la hauteur des constructions. »

Voir point II.6.1. Sécurisation des Collèges du présent mémoire

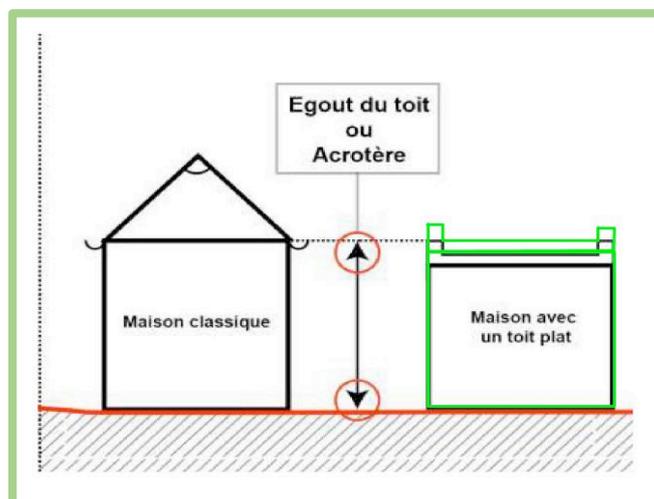
Hauteur des constructions – Article 14.

« Demande de modification de la rédaction concernant la hauteur frontale des bâtiments et l'inclusion des niveaux sous le terrain naturel dans le calcul de la hauteur. Autoriser les constructions légères et démontables en superstructure au-dessus de l'égout du toit et mettre à jour le schéma erroné joint à la définition. »

Position de la Commune : La Commune acte des modifications suivantes :

Modification article 14 : (Hauteur) Dans le cas d'une toiture plate (en terrasse), la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le niveau haut de l'acrotère la partie supérieure de la dalle, à l'égout du toit

Une modification graphique dans le lexique en lien est validée :



Ajout à l'Article 14 : Hauteur frontale :

Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) et les pergolas légères et démontables dès lors qu'elles participent à la valorisation et l'aménagement des toitures terrasses, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

La partie lexicque du règlement viendra à cet effet préciser la définition des pergolas légères et démontables.

Il n'y aura pas de modification sur cette disposition qui demeure applicable en l'état : Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Vallon de la Noix - UEB UBa1.

« Demande le maintien des règles actuelles de hauteur sur ce secteur, ou du moins que la hauteur maximale autorisée sur les secteurs UEB et UBa1 soit de 20 mètres au-dessus du bd Guynemer et une hauteur des constructions ne pouvant excéder 30 mètres (R+9) ».

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

Servitude de vue – Moyenne Corniche.

Hauteur des constructions en aval de la moyenne corniche. Permettre les constructions dans les emplacements qui n'obèrent pas les vues, partiellement ou totalement ; soumettre au cas par cas à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de chaque demande de permis de construire

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

Règlement des zones naturelles

En zone naturelle, le règlement autorise les constructions liées au stockage et à l'entretien du matériel agricole, mais exclut les habitations. Les affouillements et exhaussements du sol sont permis s'ils n'altèrent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, ou le caractère du site. Toutefois, ces aménagements risquent de dégrader les paysages, d'artificialiser les sols et de nuire à la biodiversité. Il est suggéré que les affouillements et exhaussements ne devraient pas être autorisés en zone naturelle.

Position de la Commune : En zone naturelle, seules les extensions limitées des habitations légalement existantes sont autorisées, à hauteur de 30 % de la surface de plancher actuelle. Ainsi, l'impact reste extrêmement restreint. Cette réglementation est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, il convient de rappeler que la commune est soumise au PPR (Plan de Prévention des Risques) mouvements de terrain, ainsi qu'à la protection au titre des sites inscrits et MH, ce qui impose l'obtention d'un avis de l'UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), qu'il soit simple ou conforme, sur l'ensemble du territoire à chaque demande d'occupation de sols.

UB2 (entrepôts) et UB4 (hauteur).

« UB2 : Supprimer la condition d'entrepôts exclusivement souterrains. »

Position de la Commune :

La proposition suivante est adoptée pour concilier les besoins exprimés avec les réglementations en vigueur : Dans le sous-secteur UBb1 : Les Serres, le règlement est modifié comme suit :

Article UB2 : Sont autorisés sans tous les secteurs de la zone UB :

Les entrepôts sous condition :

- qu'ils soient destinés au stockage de matériels liés aux activités sportives, de loisirs et culturelles,
- qu'ils soient exclusivement réalisés en sous-terrain ; toutefois, en zone UBb1, lorsqu'ils sont implantés le long du boulevard Guynemer, ils peuvent être réalisés en rez-de-chaussée,

- qu'ils ne soient destinés au stockage d'aucune matière pouvant mettre en danger les personnes et les biens.

En complément, l'article UB 4 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions est modifié comme suit :

Sous-secteur UBb1 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 22,5 mètres. Toutefois, par dérogation à l'article 14 concernant la hauteur frontale, les niveaux d'entrepôts situés en rez-de-chaussée seront compris dans le calcul de la hauteur frontale.

UB4.

« UB4 : Modifier la distance de construction par rapport aux limites séparatives. »

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

UB 5.

« UB5 : Ajouter une précision pour l'interdiction d'isolation par l'extérieur sauf impossibilité technique ou juridique. »

Position de la Commune : Suppression de l'interdiction d'ITE dans le règlement des zones urbaines UB UC UD UE UG UM UT à l'exclusion Zones UA et UP

L'interdiction demeurera en vigueur dans les zones UA du centre-ville historique et UP patrimoniales, où l'intégration architecturale doit être contrôlée pour respecter le caractère historique et culturel des bâtiments.

UB6.

« UB6 : Modifier la surface des unités foncières à maintenir en pleine terre à 20 % et ramener la superficie des aires de jeux à 5 m² par logement. »

La Commune n'entend pas donner suite à la demande de modification du coefficient de pleine terre sur cette zone.

Se référer au point III.7.5, pour la question des aires de jeux.

UB7.

« UB7 : Supprimer l'obligation de réaliser toutes les places de stationnement en souterrain. »

Position de la Commune : Suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement en souterrain pour les projets de moins de 20 logements, tout en maintenant cette obligation pour les projets de 20 logements ou plus.

Cette modification s'appliquera aux articles UB7 et UC7

Règlement de la zone UC.

Emprise au sol.

« Remettre en question la limitation de hauteur au profit d'une extension de l'emprise au sol de 50 à 60 %, considérée comme contraire à l'objectif général de réduction de l'artificialisation des sols. »

Se référer au point III.7.2. du présent mémoire.

UC2.

Le long du boulevard Guynemer, pour les constructions situées en aval, l'aménagement doit respecter certaines règles afin de préserver les percées visuelles.

Les façades des bâtiments ne peuvent excéder 22 mètres de long. Entre chaque bâtiment, une interruption de 6 mètres minimum doit être observée, sans aucune construction dépassant le niveau de la chaussée du boulevard.

« Quid d'un garde-corps, d'une jardinière » ?

Position de la Commune : La règle s'entend au nu des façades, et il n'est donc pas nécessaire de préciser davantage dans le règlement arrêté.

Modification du zonage des parcelles du PC n°006 012 H0004.

« Les hauteurs réduites par rapport au PLU en vigueur empêchent la réalisation du PC autorisé par arrêté du 16/06/2021 ».

Les attentes spécifiques du déposant sont les suivantes :

Projet MC PARK I (145 logements, dont 54 logements locatifs sociaux - LLS) (PC 006 012 H0004) : La parcelle est en Zone UC dans le PLU arrêté, mais ce zonage n'est pas conforme aux permis de construire obtenus ni aux projets récemment réalisés. Demande : Maintenir le zonage UCa, conforme aux permis de construire obtenus, pour assurer la compatibilité du projet avec les autorisations existantes et permettre de réaliser la volumétrie autorisée par l'arrêté du 16/06/2021

Position de la Commune : La Commune prend en compte les droits acquis relatifs au permis de construire délivré ainsi que ses modificatifs, et confirme que l'opération est en cours de réalisation. Cependant, la municipalité ne valide pas la modification du zonage des parcelles concernées pour un passage en zone UCa. Ces parcelles resteront en zone UC.

Afin de garantir la compatibilité avec les permis de construire obtenus et d'assurer la continuité du projet, ces parcelles feront l'objet d'un secteur de majoration de volume spécifique. De plus, un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) sera institué sur ces parcelles, avec un taux fixé à 40%.

Projet MC PARK II (40 logements, dont 20 LLS) PC 006 012 H0006 : La parcelle est également en Zone UC dans le PLU arrêté, mais la révision du PLU propose une réduction du périmètre de majoration de volume au titre de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme Demande : Maintenir le périmètre de majoration de volume sur l'ensemble de la zone UCa (ex-UC + UCa), pour permettre le développement conforme du projet et conserver un règlement compatible avec ce projet actuellement en cours d'instruction.

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande du fait notamment, des problématiques de desserte de sécurité incendie et de traitement d'assainissement de ce projet.

UC5.

« En aval du Bd. Guynemer, la longueur des façades est limitée à 16m, en contradiction avec UC 2 qui précise 22m ».

Position de la Commune : Cette règle a été supprimée.

UC6.

« Supprimer l'obligation de 10 m² d'aire de jeux par logement pour les grands ensembles. »
Se référer au point III.7.5. Aire de jeux du présent mémoire.

Règlement de la zone UD

« Maintenir le COS à 20 %. »

Position de la Commune : La zone UD est une zone d'habitat individuel de faible densité.

Elle correspond principalement à des quartiers situés au-dessus de la Moyenne Corniche. Ces quartiers sont caractérisés par des maisons individuelles dispersées, souvent dans un cadre paysager sensible. Le développement urbain dans ces zones est strictement encadré pour préserver l'aspect visuel et l'intégrité environnementale. Cela se traduit par :

- Une faible emprise au sol des constructions (12 % maximum).
- Un coefficient de végétalisation élevé pour favoriser le maintien de la végétation et des espaces naturels (70%)

La Commune n'entend pas revenir sur cette réglementation.

Règlement de la zone UT.

UT1 : « Autoriser les hébergements touristiques dans cette zone. »

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

UT4.

« Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et compléter le règlement graphique sur la hauteur des constructions. »

Position de la Commune : Les demandes d'évolution concernant la rédaction de l'article UT4 reposaient sur le fait qu'une partie des parcelles de la zone UT n'était pas couverte par un plan de masse. Le règlement graphique devait donc être complété par des règles écrites pour permettre son application. Cependant, après modification du règlement graphique, le PLU approuvé comportera une zone UT dont le périmètre sera entièrement couvert par un plan de masse. Les précisions rédactionnelles sollicitées deviennent donc sans objet.

UT5.

« Supprimer l'interdiction de toute isolation par l'extérieur. »

Se référer au point III.7.19.3. UB 5 du présent mémoire.

UT6.

« Reprendre la rédaction du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. »

Position de la commune : Modification de l'article UT6 comme suit :

UT 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS : Un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière d'espaces verts devra être aménagé en espaces verts. ~~Pour les jardins aménagés sur dalle, une épaisseur de terre au minimum égale à 0,80mètres est exigée.~~ Les espaces libres végétalisés sur dalle composés d'une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,80m pourront être pris en compte dans ce calcul.

Dispositions générales.

« Interpréter la construction édifée en gradins par rapport à la pente principale du terrain.

Maintenir la hauteur des édicules d'ascenseur à 3,5 m. »

Position de la Commune : La Commune entend donner suite à cette demande.

« Supprimer la référence à une distance entre les bâtiments de 7 m et préciser que les hauteurs sont mesurées en coupe par rapport à la pente principale du terrain. »

Position de la Commune : La Commune émet un avis défavorable à cette demande.

Lexique.

- Demande de mettre en cohérence les définitions du lexique par rapport au PLU en vigueur, et par rapport aux dispositions applicables en zones U ; (construction, égout du toit, emprise au sol, pleine terre, espace vert, faîtage, aire de jeux...).

Position de la Commune : Les corrections de rédaction demandées seront mises en œuvre.

- La profondeur de terre végétale (1,50 m) associée à la notion « d'espace vert » devrait être systématiquement rappelée dans les articles relatifs au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (UA6, UB6, UC6, etc.) pour éviter les dérogations édictées au cas par cas ».

Position de la Commune : Les corrections de rédaction demandées seront mises en œuvre.

Les zones UBb, UC, UD, UEs, UF, UG, N, sont traversées par des ouvrages électriques.

« Demande de compléter le règlement dans toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : Dispositions générales, dispositions particulières pour les lignes électriques HTB, les postes de transformation.

Position de la Commune : Les corrections de rédaction demandées seront mises en œuvre.

Parcelle n° 476, 29 av. du Carnier.

Demande l'autorisation de construction d'un parking en sous-sol, 20mx10m, et une maison de 20m de long sur 4 à 5m de large.

Position de la Commune : La Commune émet un avis défavorable à cette demande.

ERMS 3 – Tenaio supérieur.

Côte d'Azur Habitat est propriétaire du terrain situé au 12 chemin Romain, incluant la parcelle cadastrée AC n° 662. Actuellement, cette parcelle accueille sept bâtiments regroupant 124 logements sociaux et 38 logements intermédiaires. Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, Côte d'Azur Habitat envisage de démolir tout ou partie de ces logements sociaux, construits en 1968. L'objectif est de remplacer ce patrimoine vieillissant par des constructions modernes, conformes aux normes environnementales actuelles, tout en augmentant le nombre de logements sociaux et la mixité sociale.

Toutefois, les dispositions du PLU arrêté ne permettent pas la mise en œuvre de ce projet. Côte d'Azur Habitat sollicite donc les révisions suivantes afin de mener à bien cette opération :

Modification du Secteur UBa1 : Supprimer l'obligation de conserver la même implantation par rapport aux limites séparatives, afin de permettre une insertion urbaine et paysagère harmonieuse. Repris par espace dans le règlement

Position de la Commune : La Commune est favorable à cette demande.

Modification de l'Article UB6 : Supprimer le ratio de 10 m² d'aire de jeux par logement dans les grands ensembles, tout en conservant le principe de création d'une aire de jeux à l'échelle du projet.

Position de la Commune : Se référer au point III.7.5. Aire de jeux du présent mémoire.

Modification de la Hauteur Frontale : Hauteur frontale : "Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, ». Proposition de supprimer cet article qui n'est pas adapté pour un terrain en pente, le niveau pourrait être comptabilisé par rapport au premier niveau de logements.

Position de la Commune : *La Ville se prononce favorablement à la modification de cet article sous cette forme : « les niveaux situés sous le terrain naturel, ou qui sont intégrés dans une structure paysagère (parking habillé de terre ou de végétation), ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur frontale, à condition que leur impact visuel soit minimal et non perceptible depuis l'espace public. Ces niveaux peuvent être situés en rez-de-chaussée sous réserve qu'ils soient intégrés de manière harmonieuse avec le paysage environnant et ne provoquent pas de rupture visuelle notable avec l'environnement.*

Augmentation de la Hauteur Maximale : Élever la hauteur maximale autorisée à 50 mètres pour permettre le développement de projets résidentiels et optimiser l'espace et le nombre de logements.

Position de la Commune : *La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.*

Modification de l'Article UB7 : Permettre la réalisation des places de stationnement en semi-enterré et ramener le ratio de places de stationnement pour les logements libres à 1,5 place au lieu de 2 pour les logements de plus de 60 m², en raison de la proximité de services et commerces par les escaliers mécanisés et pour éviter des impacts négatifs sur la rentabilité et la densité des constructions.

Position de la Commune : *La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.*

**Thème 8 : Le zonage –
87 contributions.**

Les intervenants.

ASPONA – Chambre d’Agriculture – Département des AM – Principauté de Monaco –
N-05 N-06 N-07 N-09 N-17 N-18 N-19 N-21 N-26 N-27 N-32 N-36 N-37 N-43 N-44
N-45 N-54 N-61 N-62 N-64 N-79 N-86 N-90 N-92 N-93 N-94 N-96 N-100 N-104 N-107.
L-01 L-02 L-03 L-04 L-07 L-08 L-09 L-12 L-13 L-14 L-20 L-21 L-22 L-23 L-24 L-25 L-26
L-27 L-28 L-29 L-30 L-31 L-33 L-35 L-36 L-37 L-39 L-40 L-43.
R-01 R-02 5-04 R-05 R-06 R-07 R-09 R-10 R-13 R-14 R-16 R-17 R-18 R-19 R-21 R-22 R-
23 R-24 R-26 R-27 R-28 R-29 R-31 R-34.

Plusieurs réponses aux questions soulevées dans cette section du procès-verbal de synthèse ont déjà été traitées de manière détaillée dans le présent mémoire. Nous vous invitons donc à vous référer aux points suivants de ce document pour de plus amples informations concernant ces questions :

III.7.5. Aire de jeux.

I.1.10 Zone UM – Secteur de la Crémaillère.

I.1.11 Zone UG – Hauteur absolue de 30 mètres.

II.7. Réponse apportée à l’Avis de la Principauté de Monaco.

Zonages UB et UC (aval de la moyenne corniche).

« Les modifications projetées dans le nouveau PLU de BEAUSOLEIL me sanctionnent plusieurs fois : hauteur de la future construction ; réduction du gabarit de 3 m 60 ; 20 % de la surface du terrain en terre pleine ; aire de jeux d’une superficie équivalente à 10 m2 par logement créé”.

Propositions : permettre les constructions dans les emplacements qui ne cachent pas ces vues (partiellement ou totalement), proposer des hauteurs en cohérence avec celles du bâti environnant et donc de pouvoir construire à 15 m 60 de hauteur – comme dans l’actuel PLU - si les constructions réalisées ces dernières années devant ou autour du nouveau projet sont déjà à cette hauteur, aménager le dispositif aires de jeux pour les projets de constructions de taille modeste comme le mien ou, du moins, une réflexion au cas par cas.

Position de la Commune : Comme déjà mentionné, le coefficient d’emprise au sol de la zone UC a été réduit de 60 % à 50 %.

La hauteur en façade est maintenue à 12 mètres, et un coefficient de pleine terre de 20 % s’applique à cette zone. Concernant les aires de jeux, les dispositions seront révisées, et une définition précise sera intégrée dans le lexique pour mieux encadrer leur application, notamment dans le cas de projets de taille modeste.

Secteur UBa1.

Demande de suppression de l’exigence de conserver la même implantation par rapport aux limites séparatives lors de démolition-reconstruction.

Position de la Commune : Cette demande a été prise en compte.

Zones naturelles.

Correction demandée dans l'article N3 : suppression de la ligne sur la limitation de l'emprise au sol à 200 m² pour les constructions agricoles.

Position de la Commune : Cette erreur sera corrigée.

Secteur des Clapisses :

Préférence pour conserver le site en zone naturelle plutôt qu'en zone A.

Position de la Commune : Suite à l'avis de la CDPENAF, il a été décidé d'intégrer un zonage « N » (zone naturelle) en lieu et place du zonage « A » (zone agricole) sur la parcelle concernée relevant de la DTA.

Voir également la réponse apportée aux points II.4 et II.8 du présent mémoire, relatifs aux réponses à la chambre d'agriculture à la CDPENAF.

Îlot Jean Bouin.

Contestation du reclassement en zone UBa par rapport à l'ancienne classification en UBap.

Position de la Commune : Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en habitat complexe, visant le site "5 Jean Bouin", signé par la Commune en partenariat avec l'EPF PACA et la CAREF. Cette convention a pour objectif de permettre, après la maîtrise de l'ensemble du foncier sur ce site, un renouvellement urbain cohérent dans le cadre d'une opération de mixité sociale. Le rapport de présentation rappelle qu'il est prévu d'assurer le développement de Beausoleil, en complémentarité des secteurs à enjeux, par diverses opérations de renouvellement urbain au sein de quelques secteurs, dont l'îlot Jean Bouin, qui répondent aux objectifs de revalorisation urbaine (bâtiments vétustes, anciens ateliers, ...) et produisent du logement pour actifs. Le classement de l'îlot Jean Bouin en zone UBa est donc totalement justifié par sa destination.

Zones AU (à urbaniser)

Remarque sur la loi ZAN qui entraîne la disparition automatique des zones AU à partir de fin 2024.

Position de la Commune : L'ensemble des zones AU présentes dans le PLU opposable a été supprimé dans le PLU arrêté.

Parcelles AC 359 et AD 396 et 15.

Les propriétaires des parcelles cadastrées section AC numéros 359 et section AD numéros 396 et 15, situées au quartier des Serres et actuellement en zone UCB, souhaitent faire part de leurs observations.

Ces terrains, d'une surface totale de 3 400 m², sont reclassés en zone UD dans le PLU arrêté, une zone moins favorable à la constructibilité. La limite entre les deux zones est décalée de la moyenne corniche, qui est au-dessus de leurs parcelles à un chemin privé et à l'escalier des Serres, situés en dessous. Ils demandent leur maintien en zone UCB.

Position de la Commune : La Commune a décidé de reclasser les parcelles situées entre la moyenne corniche et le chemin des serres dans la nouvelle zone UC. Ce reclassement est motivé par leur appartenance au quartier des Serres et vise à harmoniser la planification urbaine en tenant compte de la configuration spécifique de ces terrains.

Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées section AC numéros 359, 362, 558, 503, 345, 303, 304 et 489 et section AD numéros 396 et 15.

Parcelle AM 65 – Lieudit Faussignana.

Demande de reclassement de la parcelle AM 65, située au lieudit Faussignana, en zone urbaine plutôt qu'en zone naturelle. De plus, il est demandé de régulariser au cadastre et au PLU le chemin existant sur les parcelles communales AM n°148, AM n°149 et AM n°152, afin de formaliser l'accès à ces terrains et d'obtenir de la Ville une servitude de passage pour désenclavement.

Position de la Commune :

La Commune propose de modifier partiellement le classement de la parcelle AM 65, située au lieudit Faussignana. Une partie de cette parcelle sera reclassée en zone UD (zone urbaine) avec un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 12%, permettant ainsi la construction d'une maison d'habitation individuelle, en accord avec la proximité immédiate de parcelles bâties et le classement antérieur en zone UD. Le reste de la parcelle demeurera en zone N (zone naturelle) afin de préserver les caractéristiques naturelles du site.

Régularisation des chemins :

Pour formaliser l'accès aux terrains concernés et assurer leur désenclavement, la Commune procédera à la régularisation cadastrale et au Plan Local d'Urbanisme (PLU) des chemins situés sur les parcelles communales AM n°148, AM n°149 et AM n°152. Cette démarche inclura une levée partielle de l'Emplacement Boisé Classé (EBC) sur ces chemins. En contrepartie, la portion de la parcelle AM 65 demeurant en zone N sera soumise à un classement EBC pour garantir la préservation des caractéristiques naturelles du site.

Zone UBap1 reclassée en zone UP :

Autoriser des terrasses couvertes sur les jardins à protéger, comme le permettait le précédent zonage UBap1.

Position de la Commune :

Le reclassement de la zone UBap1 en zone UP correspond au zonage de l'opération d'intérêt général du Village Charlot, actuellement en cours de réalisation. Par conséquent, les règles en vigueur pour cette zone restent inchangées et sont maintenues.

Demande de levée d'EBC sur les parcelles AK n°257 et 492.

Le propriétaire de deux parcelles à Grima supérieur (AK n°257 et AK n°492), fait état qu'il a entrepris plusieurs améliorations bénéficiant aussi à ses voisins (création d'une route, installation d'un tout-à-l'égout, reboisement). Il a rencontré des refus pour obtenir des certificats d'urbanisme en raison d'un accès jugé insuffisant.

Il conteste le reclassement de ses terrains en EBC (Espace Boisé Classé) lors de la révision du PLU, alors que ses terrains étaient initialement en zone UD et demande :

- Maintien des parcelles AK n°257 et n°492 en zone UD mais levé de l'EBC.
- Recherche d'une solution pour le désenclavement des terrains.

Le propriétaire des parcelles voisines (AK n°18, AK n°17 et AK n°419), est également concerné par une procédure de désenclavement, qui pourrait être affectée par le classement EBC des parcelles AK n°257. Il vient donc en appui de la demande.

Position de la Commune :

Suite à cette observation, la Commune décide de lever partiellement l'EBC correspondant au lot n°2 du permis d'aménager, déposé par la propriétaire foncière.

Ancienne carrière de Grima et parcellaire voisin : Parcelles AI 360, 364, 375 et AI 358, 376
Le propriétaire propose que la partie non arborée de la parcelle AI 376 soit intégrée au secteur NL. Cette modification permettrait d'augmenter la superficie disponible pour un projet d'équipements sportifs et/ou de loisirs, au bénéfice des habitants de Beausoleil. Il demande :

- Modification du zonage de la parcelle AI 376, afin d'intégrer sa partie non arborée dans le secteur NL (zone de loisirs naturels)
- Permettre la réalisation d'un centre équestre sur les parcelles AI 375 et AI 376.
- Et sinon, revoir le zonage pour permettre un découpage plus cohérent et linéaire, notamment en envisageant une extension du secteur urbanisable (UD) sur la parcelle AI n°376.

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à ces demandes.

L'examen de la possibilité d'implanter un équipement sportif ou de loisirs sur ces parcelles pourra être envisagé ultérieurement dans le cadre d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme.

UCb et N – Demande de modification de zonage.

Sur les parcelles cadastrées Section AC numéros 262, 263, 265, 268, 269, 271, 310, 326, 332, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 664, 697, 698, 699, 700, un promoteur immobilier envisage un projet combinant logements et commerces sur des terrains actuellement classés en zones UCb et N. Cependant, la révision du PLU prévoit une extension de la zone N, rendant la majorité des terrains inconstructibles, à l'exception de petites portions en zones UBa et UP. Le groupe propose plusieurs arguments pour soutenir sa demande de modification du zonage :

Accessibilité améliorée : Atténuation de la pente du terrain pour rendre un grand espace vert accessible au public, notamment via des ascenseurs reliant Beausoleil à Monaco, promouvant la mobilité douce.

Contribution à l'élargissement du boulevard Guynemer : Le projet faciliterait l'élargissement du boulevard en cédant des terrains et en réalisant des soutènements à moindre coût.

Stationnement : Création d'une offre de stationnements supérieure aux normes prévues par le PLU.

Percées visuelles : Maintien de percées visuelles vers la mer depuis le boulevard Guynemer, préservant l'esthétique urbaine.

Logements sociaux : Engagement à intégrer 30 % de logements sociaux (environ 50 logements) dans le projet, hors commerces en rez-de-chaussée.

Modifications demandées :

- Maintien d'une zone naturelle de 4 100 m² telle existante au PLU opposable, avec redéfinition de son périmètre (réduction de la zone naturelle prévue dans le PLU arrêté de 2 500 m²).
- Reclassement de deux bandes de terrain non incluses dans cette zone naturelle en zone UBa.

Position de la Commune :

Le dire déposé comporte la réalisation de logements sociaux (30%), de commerces et d'un espace vert paysager. Ce projet présente en outre un intérêt significatif pour la collectivité en matière de mobilité douce, au regard des liaisons piétonnes et ascenseurs qui permettraient de relier le boulevard Guynemer au boulevard du Tenao inférieur. A ce stade, la collectivité émet un avis favorable de principe.

Sur le plan réglementaire, il appert que la prise en compte du dire nécessiterait un avis préalable de la CDPENAF (consultation juridique en cours). L'intérêt de ce projet d'aménagement pourrait donc justifier le lancement d'une procédure de déclaration de projet après l'adoption de la révision générale du PLU. Cependant, à ce stade de la procédure de révision en cours, il n'est pas possible de modifier le périmètre des espaces naturels ni de procéder à un changement de zonage.

Propriété AH 27 et AH 28.

Un propriétaire d'une parcelle composée de deux lots, souhaite maintenir le zonage actuel de l'ensemble de sa propriété. Le futur PLU propose de classer l'une des parcelles en zone UD et l'autre en zone UP. Ce changement rendrait l'extension de sa maison difficile, car le jardin, classé en zone UD, imposerait un recul de 4 mètres, empêchant ainsi l'alignement avec les constructions voisines et rendant cette portion de terrain inutilisable pour l'extension prévue.

Demande : Maintenir le zonage UD actuel sur les deux parcelles pour permettre l'extension sans contrainte.

Position de la Commune : La parcelle AH 28 est reclassée en zone UD.

Château de la Bordina.

Le futur acquéreur du domaine de la Bordina propose un projet de revalorisation couvrant une superficie de 60 675 m², actuellement classée en zone naturelle. Le projet comprend :

Nouvelles Constructions :

- Habitat collectif : 64 logements dans quatre bâtiments R+3, avec un parking souterrain de 150 places.
- Villas de luxe : Trois villas en R+1 avec piscine, sur une emprise de 2 850 m².
- Route : Construction de 930 m².
- Réhabilitation du Château : Restauration du château construit en 1935, ajout d'un étage pour des vues améliorées, et ouverture au public pour des événements culturels.

Environnement et préservation :

Étude environnementale récente recommandant des études complémentaires.

Protection ou déplacement des arbres remarquables.

Intérêt du projet :

- Contribuer au déficit de logements sociaux et respecter les obligations de la loi SRU.
- Préservation du paysage avec une consommation limitée de l'espace et des techniques de construction écologiques.
- Création d'un parking souterrain répondant aux besoins des résidents et du quartier.

Demandes de modifications :

- Reclassement partiel en zone UC : Proposition de reclasser 10,07 % du domaine en zone constructible pour permettre les nouvelles constructions.
- Redistribution des Espaces Boisés Classés (EBC) : Ajustement des contours des EBC pour permettre le projet tout en augmentant la superficie protégée de 1 000 m².
- Intégration des outils de mixité sociale : Mise en place d'un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) ou d'un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS).

Position de la Commune : L'intérêt de mixité sociale du projet d'aménagement présenté pourrait éventuellement justifier le lancement d'une procédure de déclaration de projet une fois la révision générale du PLU adoptée, sous réserve de la compatibilité avec la réglementation supra communale au titre de la DTA.

Cependant, à ce stade de la révision en cours, il n'est pas possible de modifier le périmètre des Espaces Boisés Classés (EBC) ni de procéder à un changement de zonage sans avis préalable de la CDPENAF.

Parcelles AD 144 et AD 149.

Les parcelles AD 144 et AD 149 sont impactées par :

- Emplacement réservé n° 9 pour mixité sociale
- Périmètre de mixité sociale
- Périmètre d'attente à projet d'Aménagement Global
- Emplacement réservé n° 14 pour la liaison entre le boulevard d'Italie et le boulevard Guynemer

Ces servitudes limitent considérablement la constructibilité des parcelles.

Un porteur de projet demande :

- Retrait de l'emplacement réservé n° 9 pour la mixité sociale : Les justifications sont obsolètes et les besoins en logements sociaux ne sont pas clairement établis.

Position de la Commune :

Maintien de l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS).

- Retrait des parcelles AD n°144 et AD n°149 du périmètre d'attente à projet d'aménagement global (PAPAG) : Aucun projet concret d'aménagement n'a été présenté et les parcelles ne sont pas sujettes au risque d'inondation.

Position de la Commune : *Maintien dans le PAPAG en raison de la pertinence du périmètre pour le projet d'aménagement global, indépendamment du risque d'inondation.*

- Retrait de l'emplacement réservé n° 14 pour la liaison entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie : Absence d'intérêt général local suffisant et obstacles techniques compromettant sa faisabilité.

Position de la Commune : *Maintien de l'axe de liaison, projet existant depuis 2003.*

Parcelle AD 105.

La société, propriétaire d'une parcelle actuellement en zone UBd1 et reclassée en UBb1 dans le nouveau PLU, exprime plusieurs préoccupations :

Changement de Zone et Réduction des Droits à Construire :

La reclassification de la parcelle réduit la hauteur de construction maximale de 30 mètres à 18 mètres, entraînant une perte significative de surface de plancher. En outre, l'imposition d'une part de 40% de logements sociaux, dans le cadre de l'ERMS n°5, est jugée excessive par la société, qui propose que les logements locatifs intermédiaires (LLI) soient également considérés.

Contradiction avec les Orientations du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage cette parcelle comme un secteur clé pour l'extension urbaine. La réduction de la hauteur de construction prévue dans le nouveau PLU est perçue comme contraire à ces objectifs de développement urbain.

Incohérence avec les Zones Environnantes :

La parcelle est voisine d'une zone où la hauteur maximale autorisée est de 24 mètres, ce qui crée une incohérence avec la hauteur réduite imposée sur la parcelle AD 105.

Hauteur de Construction :

Rétablissement de la hauteur frontale autorisée à 30 mètres dans la parcelle AD 105, ou, à défaut, intégration de la parcelle dans la zone UBa avec une hauteur maximale de 24 mètres.

Position de la Commune : La hauteur frontale autorisée de la zone UBb1 est portée à 22,50 mètres suite à l'enquête publique.

Logements Sociaux et Locatifs Intermédiaires :

Réduction de la part des logements sociaux à 30% de la surface de plancher totale et inclusion de 10% de logements locatifs intermédiaires (LLI).

Position de la Commune : Avis défavorable

Parcelle AB 223.

Le propriétaire d'une parcelle actuellement en zone UD soulève des préoccupations concernant le projet de transformation partielle de sa parcelle en zone EBC.

Position de la Commune : La commune n'entend pas donner suite à cette demande.

Parcelle AM 72.

Le propriétaire d'une parcelle actuellement en zone UDb, d'une superficie de 6 827 m², observe que son terrain est reclassé en zone N (naturelle inconstructible) dans le projet de révision du PLU.

Il souligne que :

- La parcelle jouxte une zone UF (destinée aux gens du voyage).
- Selon le diagnostic et l'état initial, la parcelle est classée comme "espace libre potentiellement urbanisable".
- Elle n'est pas soumise à des restrictions d'inconstructibilité liées au PPRn pour les mouvements de terrain.
- Une partie du terrain est boisée, mais 1 500 m² de surface non plantée est desservie par les réseaux et accessible grâce à une servitude de passage. L'élargissement prévu du chemin Romain à 6 mètres améliore également l'accès.
- Des études environnementales ont été réalisées et l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis non défavorable à sa constructibilité.

Demande :

Le propriétaire souhaite que sa parcelle soit maintenue en zone constructible, comme elle l'était précédemment en zone UDb, au lieu de son reclassement en zone N.

Position de la Commune : Avis défavorable – Pour mémoire la zone UF est reclassée en zone N.

Parcelle AE 544.

Demande : Retrait de la parcelle de la zone UT en raison d'une incohérence entre le plan de zonage et le plan de masse.

Position de la Commune : Avis favorable. Parcelle reclassée en zone UBb.

Parcelle AH 483.

Demande : Suppression d'un élément de patrimoine sur la parcelle AH 483 20 bis av Paul Doumer non répertorié dans l'inventaire annexé au PLU.

Position de la Commune : Avis favorable. Suppression.

Analyse du commissaire-enquêteur.

Les demandes de changement de zonage concernent pour l'essentiel des demandes de modification N => U, ou une demande de majoration de constructibilité sur des parcelles.

La majorité des contributeurs qui se sont exprimés sur ce thème déplorent l'urbanisation du territoire, jugée excessive et de nature à impacter de façon négative leur cadre de vie, et demandent dans le même temps une majoration de la constructibilité sur leurs parcelles privées.

1- Le droit de propriété.

L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789 dispose que : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment* », et l'article 2 cite la propriété au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'homme.

L'ancrage constitutionnel du droit de propriété est ainsi bien assuré.

Ce droit de propriété est garanti par :

- l'article 1er du Premier Protocole de la Convention Européenne des droits de l'homme, selon lequel « *Chacun a le droit au respect de ses biens* ».
- la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne du 7 décembre 2000, qui y voit un « *Droit fondamental de l'Union Européenne* ».
- l'article 544 du code civil, lequel ne définit pas le droit de propriété, mais décrit la situation idéale du propriétaire disposant de la totalité des prérogatives sur un bien, « *Le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue* ».

2- Les limitations au droit de propriété.

Si la propriété est l'exercice d'un droit fondamental, exclusif et absolu, il ne s'exerce que dans le cadre des limites que posent l'intérêt général et, parfois aussi, l'intérêt particulier d'un autre propriétaire.

La Cour Européenne des droits de l'homme valide d'ailleurs les atteintes au droit de propriété, dès lors qu'elles sont justifiées par la protection de l'intérêt général.

Le législateur peut donc, dans l'intérêt général, réglementer l'usage des biens.

Ainsi, alors que les propriétaires exercent un droit fondamental, la prise en considération d'autres intérêts va conduire à opérer entre eux des distinctions conduisant à limiter l'exercice du droit.

Le caractère absolu de l'exercice du droit de propriété est doublement compromis :

1- Par les lois et les règlements, conformément à l'article 544 du code civil selon lequel « *la propriété est le droit de jouir et de disposer de sa chose de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

2- Par le contexte social duquel il ressort « *Qu'un propriétaire, un bien ne sont jamais isolés ; toute propriété se heurte à d'autres propriétés, à d'autres libertés qui la limitent inévitablement* » (C. Atias).

S'agissant des limitations au nom de l'intérêt général, celles-ci ont évidemment considérablement augmenté à l'époque contemporaine. **Ainsi en est-on arrivé à un véritable encadrement des pouvoirs du propriétaire quant à l'usage de ses biens** : « *Non seulement, il ne doit pas en faire un usage prohibé par la loi, mais encore doit-il en faire un usage préconisé par les lois et les règlements...* » (M.-L. Mathieu-Izorche).

Des intervenants ont par ailleurs « ...Sollicité l'indemnisation de leurs entiers préjudices pour la dévalorisation de leur foncier »

Il faut savoir que les propriétaires dont les terrains ont été déclassés n'ont droit à aucune contrepartie financière. En d'autres termes, ce déclassé n'ouvre droit à aucune indemnité, comme le précise l'article L105-1 du Code de l'Urbanisme.

Évidemment des recours sont possibles, mais dans la plupart des cas ils sont voués à l'échec.

En synthèse, dans les limitations légales et réglementaires au droit d'usage ou de non-usage d'un bien foncier, les prescriptions d'urbanisme jouent un rôle central : tout propriétaire est tributaire des contraintes d'urbanisme auxquelles le bien est soumis.

Il ne peut en user que dans le respect de la destination du fonds.

La justification principale des requérants indique « ...*la surface de cette demande de modification sur la ou les parcelle n'est pas de nature à compromettre l'économie générale de la révision du PLU* ».

Ce qui est vrai, si on considère chaque demande dans sa singularité.

Mais mises bout à bout, l'ensemble des demandes aboutirait à déconstruire dans sa totalité le projet de révision générale du PLU.

ANALYSE PERSONNELLE DU PROJET DE RÉVISION DU PLU.

1- L'organisation et le déroulement de l'enquête. P.147.

2- Les points non traités au dossier. P.148.

1.La pollution atmosphérique liée aux transports. P.150.

2.La pollution atmosphérique liée aux chantiers de construction. P.156.

3.Les impacts de la pollution atmosphérique sur la biodiversité. P.159.

4.La pollution sonore et son impact sur la biodiversité. P.165.

5.La pollution lumineuse et son impact sur la biodiversité. P.168.

6.Le bilan des gaz à effet de serre, ses impacts climatiques et sanitaires. P.175.

3- Analyse des projets situés en zones naturelles. P.179.

1- La zone des Clapisses au Nord de la commune. P.179.

2- La zone de Grima au Sud de la commune. P.183.

4- Analyse des projets situés en zones urbaines. P.186.

1- Le PAPAG du Vallon de la Noix. P.186.

2- Le Vallon des Moneghetti. P.196.

5- La démarche ERC. P.200.

1- L'ORGANISATION ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

L'enquête s'est déroulée du lundi 22 juillet au vendredi 23 août, pour une durée de 33 jours consécutifs.

2.1- L'information en cours d'élaboration du projet : la concertation.

- Information sur le site internet de la Ville, et actualisée pendant toute la phase de la procédure, avec notamment la mise à disposition d'une adresse mail spécifique pour recueillir les observations du public.
- Mise à disposition d'un registre en Mairie ;
- Annonce de l'organisation de réunions publiques sur le site internet de la commune et dans la presse locale Nice Matin.

1- Elaboration du diagnostic.	
Mardi 22 mars 2022	Centre culturel Prince Jacques
2- Elaboration du PADD.	
9 janvier 2023	Mairie annexe du Moneghetti, (20 personnes).
11 janvier 2023	Centre Culturel Prince Jacques, (30 personnes).
13 janvier 2023	Ecole primaire du TENAO, (15 personnes).
3- Phase règlement-Zonage-OAP.	
8 novembre 2023	Ecole primaire du TENAO, (20 personnes).
13 novembre 2023	Mairie annexe du Moneghetti, (30 personnes).
15 novembre 2023	Centre culturel Prince Jacques, (50 personnes).

Cependant, aucun avis des participants n'a été inscrit au bilan de la concertation.

Même si l'organisation de la concertation a été conforme à la réglementation, son contenu ne peut être pris en compte au niveau des conclusions.

2.2- L'information du public avant et pendant la phase d'enquête publique.

Outre les affichages en mairie, la diffusion sur le site internet de la commune, les annonces légales effectuées par voie de presse, la publicité par affichage a été d'importance.

L'information concernant la révision générale du PLU de la commune de Beausoleil a été très large, et conforme à la réglementation.

La salle mise à disposition lors des permanences a permis de recevoir le public en toute confidentialité.

2.3- Procès-Verbal de Synthèse et mémoire en réponse.

Le Procès-Verbal de Synthèse sur la révision générale du PLU a été remis en commune le mardi 27 août 2024, soit 4 jours après la fin de l'enquête. (PVS en annexe N°4).

La participation du public s'élève à 142 contributions au total, et 318 points de la révision du PLU ont été abordés par les contributeurs.

Le nombre de documents joints envoyés de façon dématérialisée ou remis en mairie est d'importance, pour un total de plus de 1 500 pages :

- site internet : 77 pièces jointes ;
- mairie : 43 documents déposés.

Au regard du nombre et de l'importance des questions à traiter, la commune a demandé le report de la remise du mémoire en réponse au PVS de deux jours, soit au 12 septembre. Le Mémoire en Réponse de la commune a été pris en compte et commenté dans le déroulé du rapport et des conclusions.

Pour une information complète du public, il est annexé dans son intégralité au présent rapport.

2- LES POINTS NON TRAITÉS AU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.

L'élaboration du PLU a été confiée au bureau d'études en environnement « *TINEETUDE Ingénierie* ».

« *Les prospections de terrain ont pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, et d'identifier les continuités écologiques à préserver.*

Les prospections de terrains, ciblées sur les secteurs susceptibles d'être impactés par l'élaboration du PLU ont été organisées :

-1 journée en avril 2021 -1 journée en aout 2021 -1 journée en mai, juin et juillet 2022 -1 journée en septembre 2023.

(Dossier d'enquête – P. 449).

Analyse du commissaire-enquêteur.

1. La bibliographie qui figure au dossier d'enquête, ci-dessous reproduite, ne comporte aucune étude concernant :

- l'impact environnemental de l'installation de projets en zones naturelles,
- le bilan des GES
- l'impact des affouillements du sol sur le bilan des GES,
- les évolutions au plan climatique du territoire,
- l'impact des pollutions atmosphériques, sonores, et lumineuses sur le climat, la santé des populations, la biodiversité.

2. Les prospections de terrain :

Six journées seulement, étalées sur 3 ans, (2021 – 2023).

Le nombre de journées de prospection interroge, au regard d'un dossier de cette importance.

3. Un autre point faible du dossier est l'absence de prise en compte des impacts du projet de PLU sur la pollution atmosphérique, la biodiversité et la santé des habitants ; enfin l'absence de mesures ERC clairement énoncées.

4. La protection de la trame noire est évoquée à plusieurs reprises, sans jamais se traduire au niveau du document.

5. Si le dossier évoque à plusieurs reprises la pollution atmosphérique, celle-ci n'est jamais analysée.

« L'évaluation environnementale qui figure au sein du rapport de présentation du PLU intègre, à sa lecture, des éléments qui ne correspondent pas au territoire de Beausoleil et donc aux enjeux environnementaux qui font sa singularité. L'évaluation environnementale devra donc être reprise afin de consolider le dossier de révision du PLU ».

(Avis de l'État – 6 mars 2024).

Dans un courrier en date du 6 mars 2024, l'État a demandé de nombreux ajustements, compléments, corrections de données contradictoires, et précisions à apporter à la rédaction du dossier de révision du PLU.

- AME LR, ARPE PACA. *Plantes envahissantes de la région méditerranéenne*. 2003.
- Association TELA BOTANICA. *Tela Botanica, Le réseau de la botanique francophone* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.tela-botanica.org/> (consultation en novembre 2015).
- BENSETTITI F. et al. - *Cahiers d'habitats Natura 2000*. Tome 1 à 7. Éd. La Documentation française, Paris
- BONNIER G., Delayens G. *Flore complète portative de la France, de la Suisse et de la Belgique*.
- BOURNERIAS M., PRAT D., et al. (Collectif de la Société Française d'Orchidophilie) - *Les Orchidées de France, Belgique et Luxembourg*, 2005, 2^{ème} édition, Biotope, 504 p.
- CARLES L., THEBAULT L. *Guide de la Flore des Alpes Maritimes du Mercantour à la Méditerranée*. Giletta, Nice-Matin, 2010, 434p.
- CRPF. *La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers*, avril 2008, 59p.
- DREAL PACA, GCP. *Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA*, juin 2009.
- DREAL Provence Alpes Côte d'Azur. *ENVIRONNEMENT, INDUSTRIE et RISQUES en région PACA. Carte CARMEN* [en ligne]. Disponible sur : <<http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/>> (consultation en 2017).
- DREAL PACA. *Inventaires et protections réglementaires de l'environnement Région Provence Alpes Côte d'Azur* [en ligne]. Disponible sur : <<http://basecommunale.paca.ecologie.gouv.fr/>> (consultation en 2017).
- DREAL PACA. *Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Cahiers 1 à 6, version en projet*, juillet 2013.
- DREAL PACA. *SILENE Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes* [en ligne]. Disponible sur : <<http://faune.silene.eu/>> et <<http://flore.silene.eu/>> (consultation en 2017).
- ENGREF, G.I.P ATELIER TECHNIQUE DES ESPACES NATURELS. *CORINE biotope, Version originale, Types d'habitats français*.
- Flitti A., Kabouche B. Kayser Y. & Olivoso G., 2009, *Atlas des oiseaux nicheurs de Provence-alpes Côte d'Azur*. LPO PACA, Delachaux et Niestlé, Paris, 544 p.

IGN. *Carte topographique TOP 25, 3642 ET, Cannes Grasse Côte d'Azur*. Edition 2. Paris : IGN, 2002.

Institut national de l'information géographique et forestière, *Carte forestière v2*, 2006, en visualisation sur <http://www.geoportail.fr/>.

Ligue pour la Protection des Oiseaux délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur. *Faune-Paca* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.faune-paca.org/> (consultation en 2017).

Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2012. *INPN, Inventaire national du Patrimoine naturel* [en ligne]. Disponible sur : <http://inpn.mnhn.fr/> (consultation en 2017).

ONEMA et ses partenaires, MEDDE. *Référentiel des Obstacles à l'Écoulement*, données ROE validées et gelées au 7 mai 2014 (version figée 6.0).

PRELLI R. 2001 - Les fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale. Belin. Paris. 431p.

RAMEAU J.-C., et al. *Flore forestière française, guide écologique illustré 3 région méditerranéenne*, Institut pour le développement forestier 2008, 2426p.

SALANON R., KULESZA V., OFFERHAUS B. *Mémento de la flore protégée des Alpes-Maritimes*. ONF. Editions du Cabri, 2010, 320p.

TISON J.-M., JAUZEIN P., MICHAUD H. *Flore de France méditerranéenne continentale*. CBNMed. Naturalia Publications, mars 2014, 2078 p.

*- Bibliographie figurant au dossier -
- Rapport de présentation – P.499 -*

1- La pollution atmosphérique liée aux transports.

L'action 41 du PPA fixe comme objectif « ...d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport ».

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

- Avis technique de l'État sur le dossier de PLU arrêté. (06/03/2024) –

La connaissance de la qualité de l'air est d'une importance capitale pour les préoccupations sanitaires.

En considérant les études sélectionnées, on peut affirmer que :

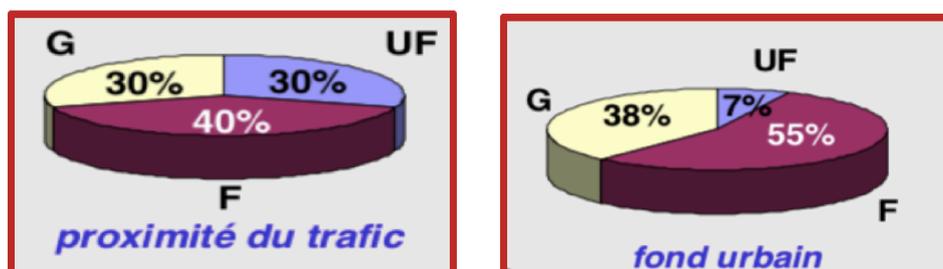
- les émissions sont les principaux facteurs déterminants (Colette et. Al, 2013),
- les variations des seules variables climatiques ont un impact secondaire sur la qualité de l'air (Lecoœur 2013).

Certains effets à long terme sont observés bien que les normes en vigueur sur la qualité de l'air soient en général respectées, *ce qui veut dire que même de faibles doses peuvent être toxiques : il ne semble pas exister de seuil protecteur au-dessous duquel il n'est plus observé d'effet sanitaire. Au final, l'essentiel de l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique est de type chronique.*

1- Les composants de la pollution atmosphérique.

1- Les particules en suspension, (PM : Particulate Matter). (Carburants)

Elles sont classées selon leur taille, et cette taille conditionne leur impact sur la santé.



- Proportions relatives des PM en proximité de trafic et en fond urbain -

G => Grosses particules = PM10 - F => Particules fines = PM2,5.

UF => Particules ultrafines ou nanoparticules = 0,1

(Ramgolam et al. : 2009 – Val et al. ; 2011).

Les émissions de référence pour l'année 2017.			
	Quantité	Secteur routier	Résidentiel – Tertiaire.
PM 10	1.762 T	42%	34%
PM 2,5	1.225 T	39%	47%

Les particules ultrafines, 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 al., 2009 ; Val et al., 2011).

2- Les oxydes d'azote.

Les oxydes d'azote (NO + NO₂, NO_x...) sont issus des activités anthropiques : combustibles fossiles, utilisation d'engrais azotés, (rejets de NO_x).

Ils sont également précurseurs d'autres polluants, ils réagissent avec :

- les Composés Organiques Volatils pour conduire à la *formation d'ozone*,
- l'ammoniac (NH₃), pour conduire à la formation de *particules secondaires*.

Dans l'atmosphère, ils se transforment en *acide nitrique*, et contribuent ainsi à l'acidification des milieux.

Pour les oxydes d'azote, 9 002 tonnes sont émises en 2017 sur la zone du PPA 06.

Au regard de l'exposition de la population à l'oxyde d'azote sur le territoire, c'est la proximité des sources du trafic routier qui génère les dépassements actuels.

3- Les composés organiques volatils. (COV).

Les activités émettrices des COV sont notamment : la combustion et l'évaporation de carburants par le transport routier, le recouvrement des routes par l'asphalte, etc.

Ils réagissent avec d'autres polluants de l'atmosphère et sont ainsi des *précurseurs d'ozone*, de *particules secondaires* ou de *gaz à effet de serre*.

4- L'ozone, (O3).

Les épisodes de pollution à l'ozone surviennent principalement durant l'été, lors de situations anticycloniques calmes, ensoleillées et chaudes, avec peu ou pas de vent. Les périodes de canicule sont donc propices à l'apparition de tels épisodes.

Il n'y a pas de données concernant la quantité d'ozone sur le territoire pour l'année de référence 2017.

5- Autres polluants imputables aux transports.

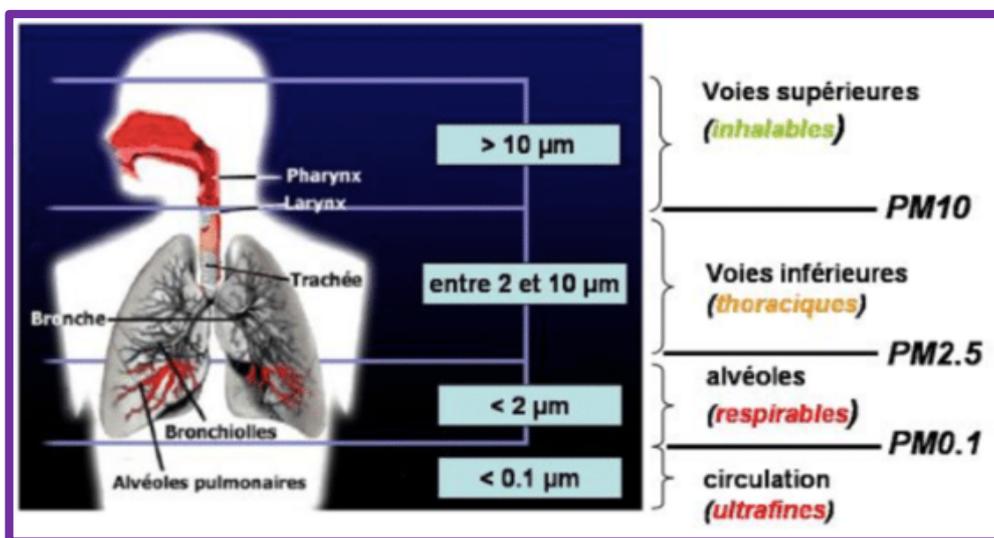
- Plomb, (combustibles fossiles, pneus, plaquettes de freins) ;
- Arsenic, (fiouls lourds),
- Nickel, (combustion de fioul lourd).

Les niveaux les plus élevés de pollution de l'air s'observent dans les endroits influencés à la fois par des sources de pollution proches, (axes routiers denses), et les émissions toutes sources confondues d'une grande agglomération.

Les variations météorologiques régionales affectent la qualité régionale de l'air, notamment urbaine, et doivent être gérées à l'échelon de la région affectée.

2- Les impacts en termes de santé publique.

La taille des particules conditionne leur mode de pénétration dans l'organisme.



Comme l'illustre le schéma ci-dessus, ce sont les particules ultrafines qui pénètrent le plus profondément dans le système respiratoire ; elles vont exercer des effets systémiques.

Elles représentent 30% de la pollution le long des voies de trafic, sont les plus toxiques pour les personnes, et ne sont à l'heure actuelle prises en compte ni dans l'évaluation, ni au niveau de l'impact sanitaire, (populations exposées).

Un même polluant inhalé sous forme de particules ultrafines est plus toxique que s'il l'était sous forme de particules plus volumineuses.

Les impacts sur la santé des PM 2,5 sont différents et plus importants que ceux des PM10. (Wang, 2016 ; Luo, 2015).

Avis de l'Anses Saisine N° « 1016-SA-0092 ».

Les normes de qualité de l'air ambiant à l'étranger sont plus ambitieuses et complémentaires à celles appliquées dans l'Union européenne (UE) et/ou en France (FR).

Polluants	Normes UE/FR	Normes plus ambitieuses à l'étranger	Normes complémentaires à l'étranger
PM ₁₀	UE/FR : VL de 40 µg.m ⁻³ en moy. annuelle UE/FR : VL de 50 µg.m ⁻³ en moy. journalière ^a . FR : seuil d'info. de 50 µg.m ⁻³ en moy. journalière. FR : seuil d'alerte de 80 µg.m ⁻³ en moy. journalière. FR : OQ de 30 µg.m ⁻³ en moy. annuelle	1 pays applique une norme de 20 µg.m ⁻³ en moyenne annuelle.	∅
PM _{2,5}	UE/FR : VL de 25 µg.m ⁻³ en moy. annuelle depuis 2015 UE/FR : IEM de 20 µg.m ⁻³ depuis 2015 FR : IEM de 11,2 µg.m ⁻³ en 2025 et de 10 µg.m ⁻³ en 2030 FR : VC de 20 µg.m ⁻³ en moy. annuelle FR : OQ de 10 µg.m ⁻³ en moy. annuelle	Une dizaine de pays appliquent une norme plus basse en moyenne annuelle : les valeurs vont de 8 à 15 µg.m ⁻³ .	Environ une trentaine de pays appliquent une norme en moyenne journalière : les valeurs vont de 25 à 350 µg.m ⁻³ .
NO ₂	UE/FR : VL de 40 µg.m ⁻³ en moy. annuelle UE/FR : VL de 200 µg.m ⁻³ en moy. horaire ^b UE/FR : Seuil d'alerte de 400 µg.m ⁻³ en moy. horaire FR : Seuil d'info. de 200 µg.m ⁻³ en moy. horaire FR : OQ de 40 µg.m ⁻³ en moy. annuelle	<ul style="list-style-type: none"> Moins d'une dizaine de pays appliquent une norme de 30 µg.m⁻³ en moyenne annuelle. Moins d'une dizaine de pays appliquent une norme horaire plus basse : les valeurs vont de 90 à 192 µg.m⁻³ en moyenne horaire. 	Environ une cinquantaine de pays disposent d'une norme en moyenne journalière : les valeurs vont de 30 à 1222 µg.m ⁻³ .

Polluants	Normes UE/FR	Normes plus ambitieuses à l'étranger	Normes complémentaires à l'étranger
SO ₂	UE/FR : VL de 125 µg.m ⁻³ en moy. journalière ^c . UE/FR : VL de 350 µg.m ⁻³ en moy. horaire ^d . UE/FR : Seuil d'alerte de 500 µg.m ⁻³ en moy. horaire FR : Seuil d'info. de 300 µg.m ⁻³ en moy. horaire FR : OQ de 50 µg.m ⁻³ en moy. annuelle	<ul style="list-style-type: none"> Une dizaine de pays disposent d'une norme plus basse en moyenne annuelle : les valeurs vont de 10 à 30 µg.m⁻³. Une trentaine de pays disposent d'une norme plus basse en moyenne journalière : les valeurs vont de 20 à 120 µg.m⁻³. Une dizaine de pays dispose d'une norme plus basse en moyenne horaire : les valeurs vont de 75 à 300 µg.m⁻³. 	∅
O ₃	UE/FR : VC de 120 µg.m ⁻³ sur 8 heures ^e . UE/FR : OLT (OQ) de 120 µg.m ⁻³ sur 8 heures. UE/FR : Seuil d'info. de 180 µg.m ⁻³ en moy. horaire UE/FR : Seuil d'alerte de 240 µg.m ⁻³ en moy. horaire FR : Seuils d'alerte complémentaires de 300 et 360 µg.m ⁻³	Moins d'une dizaine de pays dispose d'une norme plus basse en moyenne sur 8 heures : les valeurs vont de 80 et 110 µg.m ⁻³ .	Environ une cinquantaine de pays dispose d'une norme annuelle, journalière ou horaire (entre 50 et 250 µg.m ⁻³).

VL : valeur limite ; VC : valeur cible ;
OQ : objectif de qualité ; OLT : objectif à long terme ;
IEM : indicateur d'exposition moyenne,
Seuil d'info. : seuil d'information et de recommandations

1. Effet des polluants atmosphériques sur la fonction respiratoire.

À court terme :

Baisse de la fonction respiratoire, épisodes infectieux.

Exacerbation d'une pathologie préexistante.

À long terme :

Décès, hospitalisations, asthme, Broncho Pneumopathie Chronique Obstructive, cancer du poumon.

2. Effet des polluants atmosphériques sur la fonction cardio vasculaire.

- *La survenue de syndromes coronariens est liée au taux de NOx et de particules fines.*

- Sur le plan vasculaire, le risque d'accident vasculaire cérébral augmente lors de forte pollution avec un surcroît des admissions hospitalières pour ce motif.

- Pour une élévation du taux de PM₁₀ ou de PM_{2,5} de 10 µg/m³, l'augmentation du risque d'accident vasculaire cérébral est d'environ 1 %

- *Les gaz d'échappement sont classés parmi les premières causes de décès dans le monde, (arythmies cardiaques, infarctus du myocarde, arrêt cardiaque ou encore accidents vasculaires cérébraux).*

Ce qui explique que les personnes vivant près d'une route majeure, ont un risque athéro-sclérotique accru par rapport à ceux qui vivent dans des zones moins polluées.

En synthèse.

1- les polluants qui font l'objet d'une surveillance de leurs concentrations dans l'air, (PM et NOx), sont étudiés à la fois :

- pour leur toxicité propre,

- et en tant que traceurs de certaines activités polluantes, et donc d'émissions de divers autres polluants pouvant être également nocifs pour la santé.

2- Actuellement, les normes européennes et françaises de qualité de l'air relatives aux particules portent essentiellement sur les PM 10 et PM 2.5 mais en aucun cas sur les particules ultrafines, (nanoparticules).

3- La réglementation appliquée jusqu'à présent pour le suivi de la pollution particulaire ne considère que *des mesures en masse* de PM par m³ d'air.

Or, même si elles sont négligeables en masse, les particules ultrafines, dont la réactivité est supérieure à celle des particules plus grosses, représentent en nombre 80% de l'aérosol urbain.

Il est donc important de prendre en compte le nombre de particules plutôt que leur masse ; et de mieux prendre en considération les PM 0,1.

- J.M. Lo-Guidice, F. Nessler Equipe IMPECS -

(IMPact de l'Environnement Chimique sur la Santé - Institut Pasteur, Lille)

Messages sanitaires issus de l'Arrêté du 13 mars 2018, modifiant l'arrêté du 20 août 2014 Recommandations sanitaires en vue de prévenir les effets de la pollution de l'air sur la santé (Application de l'article R.221-4 du code de l'environnement).	
<p>Populations vulnérables.</p> <p>Femmes enceintes. Nourrissons. Jeunes enfants. Personnes de plus de 65 ans. Pathologies cardio-vasculaires. Pathologies respiratoires.</p>	<p>Pollution aux polluants PM10, NO2, SO2 :</p> <p>- éviter les zones à fort trafic routier, aux périodes de pointe ; - privilégier les activités modérées.</p>
<p>Populations sensibles.</p> <p>Personnes diabétiques. Immunodéprimés. Affections neurologiques.</p>	<p>Pollution à l'ozone, (O3).</p> <p>Éviter les sorties quand l'ensoleillement est maximum.</p>

1. Ces messages sanitaires ne concernent que les pics de pollution, mais pas la pollution urbaine de fond, dont il est scientifiquement avéré qu'elle est plus délétère encore pour la santé.

2. Comment vont faire les populations concernées pour « Éviter les zones à fort trafic routier aux périodes de pointe », si elles résident le long de voies à fort trafic ?

3- l'action 41 du PPA fixe comme objectif « ...d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport ».

Or, il est demandé par l'État :

« La création de 1105 logements, comprenant une production théorique de 537 logements sociaux... Nécessité de renforcer votre démarche et améliorer/conforter vos propositions ».

=> Sauf à supposer que l'ensemble des personnes attendues sur le territoire n'utilisent pas de véhicules personnels pour leurs déplacements, selon toute vraisemblance, le trafic et la pollution augmenteront de façon exponentielle.

=> D'autre part, la commune est couverte à près de 50% d'espaces naturels, EBC.

Elle présente un nombre non négligeable de risques subis : glissements de terrains, inondation-ruissellement, retrait-gonflement des argiles...

Si la commune doit de plus « Limiter l'implantation d'immeubles à proximité des axes de transport », se pose alors la question : où construire ces immeubles ?

Dans cette optique, faut-il stopper l'urbanisation du Bd. Guynemer, comme le demandent les habitants ?

Dans son mémoire en réponse au PVS, la commune justifie le raisonnement ci-dessus :

Contraintes de Planification : La ville doit respecter les interdictions de construction dans les zones de risques et les espaces naturels (ces derniers représentant la moitié de la superficie de la commune). En parallèle, elle doit produire un millier de logements pour répondre aux exigences de la Loi SRU.

Renouvellement Urbain : Avec un espace limité, la ville privilégie le renouvellement urbain sur les zones déjà développées. L'urbanisation le long du boulevard Guynemer permet de compléter la densification en comblant les espaces vides (« dents creuses ») dans une zone déjà urbanisée.

Réduction des Déplacements : Le boulevard Guynemer, proche du centre-ville, facilite l'accès aux services essentiels et réduit les déplacements motorisés, ce qui contribue à diminuer les émissions polluantes.

Si on perçoit bien les contraintes qui s'imposent à la commune, le problème de l'exposition aux pollutions des riverains reste toutefois entier.

2- La pollution atmosphérique liée aux chantiers de construction.

À une question posée sur le sujet au PVS, la commune indique :

« Les préoccupations liées à la pollution atmosphérique causée par les chantiers de construction sont également prises au sérieux. Afin de réduire l'impact de ces émissions, la Commune veille à ce que les opérateurs respectent les normes environnementales en vigueur. Par exemple, la mise en œuvre de mesures de réduction des poussières, telles que l'arrosage des voies et des matériaux, est fortement encouragée sur les chantiers ».

Cette prise en compte de la pollution atmosphérique est à considérer au regard des données scientifiques sur le sujet, telles qu'exposées ci-dessous.

Le secteur de la construction contribue à :

=> 23% de la pollution atmosphérique,

=> 40% de la pollution de l'eau potable,

=> 50% des déchets mis en décharge.

=> **Le ciment utilisé pour faire du béton est l'élément le plus polluant : il représente à lui seul 7 % des émissions des gaz à effet de serre dans le monde.**

La phase de chantier présente des risques particuliers et non négligeables pour les espèces, les habitats et les milieux naturels, de l'étape préalable de défrichement à celle de la remise en état de ces milieux.

Les impacts inhérents aux chantiers de construction sont de 3 ordres :

=> Pollution sonore, liée au fonctionnement des engins de chantier.

=> Pollution atmosphérique, liée :

- au fonctionnement des engins de chantier, (fioul, essence),

- aux affouillements du sol,

- aux techniques et matériaux de construction, (béton, résines, métaux, pulvérisation d'huiles de coffrage), etc...

=> Pollution lumineuse.

Toutes ces pollutions ont deux points communs :

1. elles sont consubstantielles aux projets, et ne pourront donc pas être supprimées ;

2. elles ont vocation à s'exporter au-delà des sites de projets.

Ces problématiques auraient dû en conséquence être traitées de façon globale au niveau du dossier.

Consommation d'énergie et de matériaux naturels.
Les chantiers impliquent une utilisation intensive d'énergie pour le transport de matériaux, l'utilisation d'engins de chantier, ainsi que les déplacements quotidiens des travailleurs. Les ressources naturelles, telles que les matériaux de construction, sont également fortement sollicitées.
Production de déchets
Les chantiers génèrent des déchets divers qui nécessitent une gestion spécifique pour minimiser leur impact environnemental.
Gestion des ressources en eau.
Les chantiers peuvent avoir des répercussions sur les ressources en eau, affectant les cours d'eau et les sols : <ul style="list-style-type: none"> - nettoyage des surfaces souillées, des camions et engins de chantier ; - fuites de compresseur, groupe électrogène, citernes mobiles ; - eaux sanitaires.
Émissions de poussière et de polluants atmosphériques.
Les activités de construction émettent des particules fines et de la poussière, ainsi que divers polluants atmosphériques, contribuant à la pollution de l'air : <ul style="list-style-type: none"> - travaux de terrassement, - approvisionnements, - entreposage et transbordement de sable fin et de granulats, - trafic des engins par temps sec ; - manipulations de ciment, plâtre, colles en poudre, cendres volantes ; - percement et découpe de matériaux ; - travaux de polissage ou de sciage.
Utilisation de produits chimiques.
<ul style="list-style-type: none"> - Réactifs, adjuvants pour béton, peintures, solvants, dissolvant, diluants, nettoyant, colles, laques, vernis, décapants, huiles de décoffrage ; - Carburants et lubrifiants des engins de chantier.
Utilisation de produits contenant des composés organiques volatils (COV).^{^^}
<ul style="list-style-type: none"> - Peintures, laques, vernis, lasures, colles liquides, huiles de décoffrage ; - Décapants chimiques, nettoyants ; - Fumées des engins de chantier ; fumées de soudure.
Bouleversement des paysages et des milieux naturels.
Les chantiers peuvent entraîner des altérations majeures des paysages et de l'écosystème local.

1- Le fonctionnement des engins de chantier.

La pollution en phases de travaux lors des chantiers à venir, liée pour partie au fonctionnement des engins de chantier, est de même nature que la pollution liée aux transports, traitée plus haut. Il faut donc s'attendre à une additionnalité de ces pollutions.

2- L'utilisation de matériaux de construction.

Lorsque du béton est utilisé, de fines particules remontent à la surface du béton lorsqu'il se solidifie, et forment une pellicule blanche appelée « *Voile de ciment* ».

Ces particules :

- seront difficilement contenues sur le site ; elles impacteront donc les territoires aux alentours ;

- elles auront vocation à se déposer sur la végétation, et donc à altérer la photosynthèse et la qualité du milieu pour beaucoup de taxons ;
- lors du lavage de l'outillage (pelles, truelles, seaux...), des bétonnières, des bennes ou des centrales à béton, les eaux de lavage pourront être récupérées et dépolluées.

Mais en cas de pluie, toutes ces particules seront drainées dans le sol, et s'écouleront dans les ravins.

La découpe des fers du béton banché va être à l'origine de particules métalliques qui vont être également dispersées dans l'atmosphère.

3- Les pollutions du sol et de l'eau.

« La MRAe demande d'analyser les incidences des secteurs de projet du PLU sur la masse d'eau souterraine et sur le réseau unitaire (eaux claires parasites) ».

Les pollutions du sol et de l'eau sont étroitement liées entre elles et peuvent entraîner divers niveaux de pollution allant :

- de la mort de la végétation due à des pH excessifs (acides de batterie, béton),
- à une pollution du sol grave nécessitant une intervention plus lourde (déversement en quantité de solvants, peintures, etc.)

Liste non exhaustive des produits utilisés dans le bâtiment :

- sable fin et granulats ; ciment, plâtre, colles en poudre, cendres volantes, métaux.

Produits chimiques :

- réactifs, adjuvants pour béton, peintures, solvants, dissolvant, diluants, nettoyant, colles ;
- laques, vernis, lasures, huiles de décofrage ;
- carburants et lubrifiants des engins de chantier.

Tous les produits énumérés ci-dessus sont dans l'ensemble assez peu biodégradables et peuvent présenter des risques importants pour l'environnement. Un de ces polluants, s'il se déverse, peut créer une zone stérile polluée durablement, ruisseler vers le cours d'eau le plus proche, ou pénétrer dans le sol, le sol étant rarement totalement étanche.

Ce faisant, il va en partie rejoindre petit à petit les nappes d'eaux souterraines.

=> La pollution logée dans le sol va se libérer progressivement entraînant alors une pollution à long terme.

=> Les laitances de béton, très chargées en matières en suspension, y compris des composants hautement toxiques, peuvent également polluer durablement les sols.

Enfin, l'utilisation de l'eau sur un chantier entraîne la production de divers effluents :

- les effluents professionnels, (liquides ou produits utilisés comme réactifs, dissolvants, diluants, nettoyants, peintures et vernis, etc) ;
- les eaux de distribution utilisées pour le nettoyage, (surfaces souillées, camions et engins de chantier, banches huilées, les sols salis) ;
- les eaux utilisées pour diluer et évacuer les fonds des bétonneuses, les pots de produits et peintures aqueuses et pour humidifier le ciment, rallonger le béton, les additifs, etc.
- les eaux sanitaires,
- les eaux claires, (eaux de pluie tombées ayant ruisselé sur le sol).

3- Les impacts de la pollution atmosphérique sur la biodiversité.

« Une partie des actions de protection de la TVB sont bien présentes dans le PLU arrêté, mais la description des enjeux pour les protéger et/ou les restaurer nous semble manquants ou pas assez identifiés ». (Association Trésor Vert de Grima).

« La biodiversité et les continuités écologiques sont impactées par plusieurs secteurs de projet du PLU révisé. La MRAe recommande d'analyser les incidences et de fixer, dès le stade de la révision du plan, les mesures d'évitement et de réduction d'impact éventuellement nécessaires et de les traduire dans le projet de PLU ».

Les espaces naturels constituent tous des continuités écologiques soit au travers des réservoirs de biodiversité, soit par les corridors écologiques existants entre les réservoirs.

La TVB comprend de nombreuses zones naturelles dont un site Natura 2000, des périmètres ZNIEFF et un réseau de vallons secs formant des trames bleues temporaires.

Le territoire de Beausoleil abrite de nombreuses espèces, dont certaines sont menacées.

Le projet de PLU représente donc un enjeu important dans la préservation de la biodiversité.

Le dossier évoque :

La réalisation de nouveaux parkings afin de renforcer l'offre en stationnement.

La création de 1105 nouveaux logements, soit près de 69 logements par an ;

La réhabilitation de 11 logements existants inoccupés.

La création de deux zones agricoles, avec les aménagements inhérents aux activités sur les sites ».

Et conclut : « Absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifié la désignation des sites Natura les plus proches du territoire de Beausoleil ».

Ce faisant, le dossier d'enquête occulte le 5° de l'article L. 219-8 du Code de l'Environnement. :

« La « pollution » consiste en l'introduction directe ou indirecte, par suite de l'activité humaine, de déchets, de substances, ou d'énergie, y compris de sources lumineuses d'origine anthropique, qui entraîne ou est susceptible d'entraîner des effets nuisibles pour les ressources vivantes et les écosystèmes, notamment un appauvrissement de la biodiversité ».

1- Les impacts de la pollution atmosphérique sur la flore.

Il y a sur la commune très forte richesse floristique, avec près de 130 espèces patrimoniales, dont au moins 17 espèces protégées.

C'est un site d'importance mondiale pour la conservation de la *Nivéole de Nice*, espèce végétale à très fort enjeu de conservation à l'échelle mondiale, en raison de sa rareté et des menaces qui pèsent sur bon nombre de ses populations.

Elle concentre ici près de 70 % de ses effectifs mondiaux.

Elle est protégée au niveau national, et inscrite aux annexes II et IV de la directive de l'Union Européenne 92/43CEE dite Directive Habitats Faune Flore.



- Exemple d'impacts de la pollution atmosphérique sur la flore -

En modifiant la physiologie et la biochimie des végétaux, la pollution a un effet déterminant sur les écosystèmes, et notamment sur les interactions plantes-insectes.

Les composés azotés ont un fort impact sur la végétation : un effet bénéfique fertilisant dans un premier temps ; puis un impact négatif à la longue en entraînant l'eutrophisation des écosystèmes.

90% des pertes de rendement dues à la pollution atmosphérique dans le monde végétal proviennent de l'ozone.

Les végétaux sont en première ligne face aux pollutions atmosphériques car ils vivent fixés et constituent la base du fonctionnement des écosystèmes terrestres et aquatiques.

La nature et l'importance de l'impact des polluants atmosphériques sur les végétaux va dépendre des caractéristiques physiologiques et biochimiques du végétal touché, et des propriétés du ou des polluants rencontrés.

Les perturbations physiologiques des plantes sont variées et sont observables, selon la nature du polluant, sur des zones plus ou moins étendues qui vont de l'échelle locale jusqu'à l'ensemble de la planète.

Ces réponses vont immédiatement se répercuter sur le fonctionnement des écosystèmes et en particulier sur les relations plantes-insectes.

Elles peuvent aussi avoir des effets sur la santé humaine, les végétaux étant à l'origine de nombreuses chaînes alimentaires.

La pénétration des polluants dans les plantes se fait essentiellement par l'intermédiaire des feuilles, et de façon bien moindre par les tiges et le tronc. Avant d'arriver dans la feuille, le polluant va d'abord devoir traverser la « couche limite » qui correspond à la couche d'air non agitée au contact de celle-ci.

Selon la nature des réactions qui auront lieu ou non au niveau de la couche limite, la concentration du polluant qui va pénétrer dans la plante peut varier énormément.

Certains produits de ces réactions sont même plus phytotoxiques que le polluant lui-même.

=> Les polluants gazeux pénètrent dans la plante par l'intermédiaire des stomates présents sur les surfaces foliaires. Une large partie des polluants organiques va surtout être absorbée par la structure lipidique que constitue la cuticule.

Seule une faible partie va pénétrer dans la feuille, puis diffuser et réagir entre et dans les différents compartiments internes.

=> Les polluants particulaires, organiques ou inorganiques, sont d'abord captés par les surfaces foliaires.

En forêt, ce dépôt particulaire peut osciller entre 280 et 1000 kg par hectare.

La réponse de la plante à cette agression dépend à la fois et de la plante et du polluant.

1. la réponse dépend de la plante.

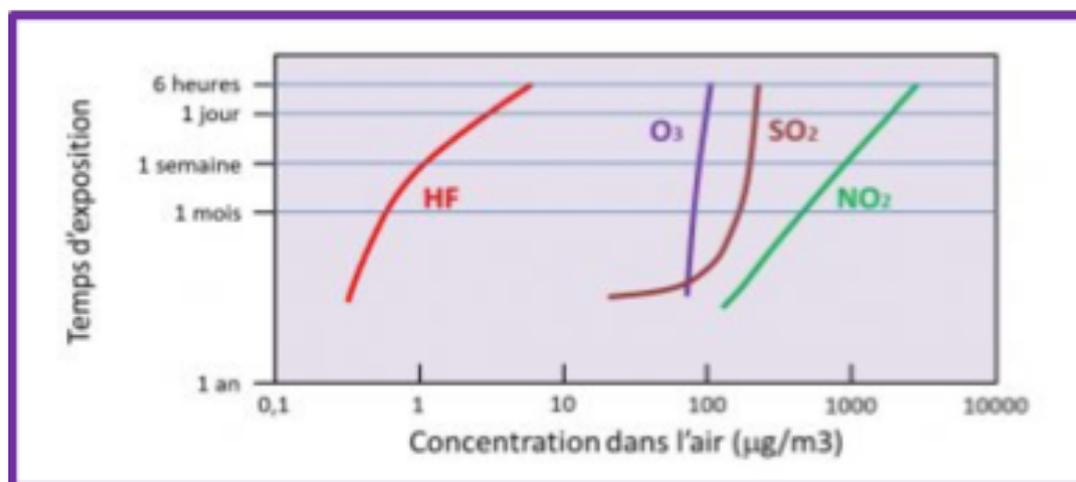
La plante réagit à la pollution atmosphérique en produisant des dérivés réactifs de l'oxygène. Après pénétration dans les feuilles, les polluants vont tout d'abord entraîner chez la plante *un stress oxydatif* avec production de radicaux libres et de dérivés réactifs de l'oxygène (DRO) susceptibles de provoquer des dégâts à différents niveaux. Parallèlement le polluant va entraîner un stress spécifique lié à ses caractéristiques physico- chimiques propres :

Polluant.	Conséquences.
Acide fluorhydrique. HF	Perturbation du métabolisme cellulaire du calcium. Précipitation du calcium sous forme de CaF ₂
Oxydes de soufre. SO ₂	Perturbation du fonctionnement de l'appareil photosynthétique. Dégradation de la chlorophylle.
Pluies acides.	Carences minérales. Jaunissement des feuilles.

- Lors de faibles pollutions la résistance de la plante a tout de même un coût physiologique, à savoir : diminutions de taille, baisses de rendement... *On parle alors de « dégâts invisibles ».*

- Lors de fortes pollutions et/ou lorsque les systèmes de défense de la plante ne sont pas suffisants, des dommages irréversibles apparaissent comme des morts cellulaires (les nécroses foliaires entre autres). *On parle alors de « dégâts visibles ».*

2. La réponse dépend du polluant.



HF = Acide fluorhydrique ; **O₃** = ozone ; **SO₂** = dioxyde de soufre ; **NO₂** = dioxyde d'azote.

- Apparition de nécroses foliaires en fonction de différents polluants -

- Concentrations-seuils moyennes en fonction du temps d'exposition -

(J.P. Garrec - Directeur de recherche INRAE)

Des expériences en laboratoire ont permis de classer, à concentrations égales dans l'air, les principaux polluants atmosphériques dans l'ordre suivant de phytotoxicité décroissante : Acide fluorhydrique (HF) > ozone (O₃) > dioxyde de soufre (SO₂) > dioxyde d'azote (NO₂). *À doses égales, l'impact du polluant est d'autant plus important que le temps d'application est court.*

On explique généralement cet « effet pic » par le fait que, sur de courtes périodes, la plante n'a pas le temps de mettre en route ses systèmes de défense.

Les impacts des polluants locaux.

Les polluants locaux vont avoir, au niveau des végétaux, des impacts sur tout au plus quelques dizaines de kilomètres autour de leurs sources d'émission.

Il s'agit principalement :

- des Nox, issus des transports ;
- du NH₃, issu de l'agriculture et des transports.

Ces composés azotés entraînent l'eutrophisation des écosystèmes, des carences minérales, des effets sur la biodiversité, une diminution de la résistance aux différents stress.

Les autres polluants locaux présents dans l'air sont les dépôts particuliers :

- métaux lourds,
- HAP, (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques),
- COV des gaz d'échappement, (Composés Organiques Volatils),
- platinoïdes : contenus dans les pots catalytiques : Platine, Rhodium, Palladium,
- polluants liés à l'agriculture suite au transfert dans l'air des produits phytosanitaires comme les pesticides et engrais lors des épandages.

Ces différents polluants particuliers entraînent la contamination des chaînes alimentaires de l'homme et des animaux via les plantes.

Les impacts des polluants régionaux.

Les polluants régionaux peuvent avoir des impacts sur plusieurs centaines de kilomètres autour de leurs sources d'émission. Ils comprennent principalement les dépôts acides, avec essentiellement la présence :

- d'acide sulfurique, (H₂SO₄) ;
- d'acide nitrique, (HNO₃) dans des dépôts humides ou solides.

Ce sont des polluants secondaires, issus d'interactions entre des polluants primaires : SO₂, (dioxyde de soufre) ; composés azotés ; et ozone.

L'ozone est un gaz très phytotoxique par ses effets directs fortement oxydants sur les différents processus physiologiques de la plante (photosynthèse, respiration).

C'est le polluant le plus préoccupant actuellement au niveau de la végétation et des écosystèmes car il entraîne des pertes de rendement qui peuvent être de 5 à 10%, et l'apparition de nécroses foliaires maintenant visibles dans les milieux naturels.

Il a en plus des effets indirects sur la végétation car c'est un gaz à effet de serre lié aux perturbations climatiques.

Les perturbations des communautés résultant des modifications de la compétition entre espèces suite à l'élimination des espèces sensibles, vont se répercuter sur la biodiversité avec un appauvrissement de celle-ci dans la majorité des cas.

De nos jours et dans nos régions se sont surtout les effets chroniques de la pollution de l'air sur les écosystèmes que l'on observe, avec des modifications progressives mais aussi dangereuses à la longue :

- eutrophisation et acidification des milieux naturels sous les effets respectifs des retombées de composés azotés et des retombées acides,
- accélération du développement vieillissement de la végétation, réduction du cycle végétatif, sous l'effet de l'ozone.

Impacts sur les relations plantes-insectes.

Perturbations de la localisation et de la reconnaissance des plantes par les insectes.

La pollution atmosphérique entraîne souvent une modification de la couleur des végétaux, ce qui influence fortement la couleur des insectes associés.

La pollution atmosphérique entraîne également des modifications de la reconnaissance foliaire chez les insectes.

Des polluants comme l'ozone ou le CO₂, ont des répercussions sur la reconnaissance de celles-ci par les insectes.

Modifications des ressources nutritionnelles des plantes pour les insectes.

Les fortes accumulations dans les organes végétaux de polluants atmosphériques toxiques comme les métaux lourds, l'arsenic, le fluor, certains produits phytosanitaires, sont souvent à l'origine d'une intoxication et d'une mortalité plus ou moins importante des insectes phytophages et des insectes pollinisateurs (abeilles...).

Altérations des systèmes de défenses chimiques et physiques des plantes vis-à-vis des insectes.

L'ozone et le CO₂, comme de nombreux autres polluants atmosphériques induisant un stress oxydatif, augmentent les concentrations en composés phénoliques dans les plantes, diminuant ainsi les qualités nutritionnelle et gustative des feuilles pour les insectes.

La pollution atmosphérique, en modifiant la physiologie et la biochimie des végétaux, a un effet déterminant sur les écosystèmes, et notamment sur les interactions plantes-insectes.

Elle modifie les qualités nutritives des plantes utilisées par les insectes phytophages.

Elle modifie les systèmes de défenses des plantes vis-à-vis des insectes.

Elle provoque des pertes de rendement : 90% des diminutions de rendement dues à la pollution atmosphérique dans le monde végétal proviennent de l'ozone.

2- Les impacts de la pollution atmosphérique sur la faune.



- Mélanisme industriel de la phalène du bouleau -

- Olaf Leillinger -

Le site Natura 2000 : « ZSC FR901568 - Corniche de la Riviera », est un site important pour la conservation :

- du papillon « *Noctuelle des Peucédans* » ;
- du reptile « *Phyllodactyle d'Europe* » ;
- de l'amphibien « *Spélerpès de Strinati* ».

La pollution atmosphérique est préjudiciable à la faune de deux principales façons :

1. Elle détériore la qualité de l'habitat là où les animaux vivent, et à distance : certains métaux lourds, comme le mercure, peuvent être transportés dans l'atmosphère très loin de leurs sources d'émission.

2. Elle impacte l'approvisionnement et la qualité alimentaires.

Les métaux lourds, les POPs, (Polluants Organiques Persistants), et d'autres polluants atmosphériques sont nocifs pour la faune.

Ils entrent dans la chaîne trophique, et influent sur l'approvisionnement et la qualité alimentaires.

Une fois consommés, ces polluants s'accumulent dans les tissus des animaux ; **Ce processus est appelé la bioconcentration.**

Lorsque les animaux sont mangés par d'autres animaux de la chaîne trophique, ces polluants continuent de s'accumuler et d'accroître leur concentration. **Ce processus est appelé la bioaccumulation.**

Les prédateurs du haut de la chaîne, comme les aigles entre autres, sont particulièrement vulnérables à la bioaccumulation de ces polluants atmosphériques.

Les pollutions atmosphériques détériorent la santé de la faune de la même façon que la santé humaine : perturbation des fonctions endocriniennes ; augmentation de la vulnérabilité au stress et à la maladie ; atteinte à la reproduction ; augmentation de la létalité.

4- La pollution sonore et son impact sur la biodiversité.

Sur le sujet, le mémoire en réponse au PVS indique : « La Commune reconnaît l'importance de limiter les nuisances sonores générées par les chantiers. À cet égard, elle a mis en place une réglementation stricte et spécifique pour encadrer les bruits de chantier, au-delà des exigences préfectorales.

En effet, l'arrêté préfectoral du 4 février 2002 impose une interdiction des travaux bruyants entre 20 heures et 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés. Cependant, la Commune...a renforcé ces restrictions en ne permettant les activités professionnelles bruyantes que du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8 heures à 12 heures et de 13 heures à 18 heures, et le samedi de 9 heures à 14 heures... les travaux bruyants de forte intensité... sont limités aux créneaux horaires de 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 16 heures. Ces mesures plus restrictives démontrent la volonté de la Commune de préserver le calme et la qualité de vie des riverains ».

Là encore, il n'est pas évoqué de pollution, mais des « nuisances ».

Ces mesures, pertinentes telles qu'appliquées aux riverains, seront sans effet pour la biodiversité.

On trouvera ci-dessous une liste non exhaustive des engins habituellement utilisés sur les chantiers de construction, ainsi que le nombre de décibels en fonctionnement.

Type de matériel.	Nombre de décibels.
Toupiés à béton	108
Bulldozers	100 à 120
Tarières sur pelle- Foreuses - Pelles	107
Niveleuses	106
Rouleau compresseur.	105
Excavatrices.	112
Tracteurs.	74 à 112
Tronçonneuses.	77 à 120

- Valeurs issues du Centre Scientifique et Technique du bâtiment -

Avis de scientifiques.

« Aucune espèce animale n'a survécu à la sélection naturelle sans être capable de percevoir les bruits qui trahissent un prédateur en approche ».

(Gordon Hempton, comportementaliste animalier).

« Le bruit généré par une route ne s'arrête pas aux trente mètres de largeur de l'asphalte, il affecte par exemple les oiseaux jusqu'à 1,5 kilomètre de part et d'autre ; ces nuisances mettent en danger les animaux. » (Thierry Lengagne, chercheur CNRS à l'université de Lyon-I).

1- Les impacts de la pollution sonore sur les oiseaux.

Pour mémoire, le dossier fait état de 60 espèces d'oiseaux contactées sur le territoire communal ; dont 49 sont protégées.

Rapaces : 8 espèces observées, dont 6 sont nicheuses sur le territoire. (*Faucon crécerelle*, VU)
 Espèces listées « Vulnérables » sur la liste Rouge des oiseaux nicheurs :
Hirondelle des rochers, *Grimpereau des jardins*, *cortège de Mésanges*.

Les oiseaux sont sans aucun doute les animaux les plus étudiés en termes de bioacoustique, d'éco-acoustique et d'impacts de la pollution sonore, et il s'agit certainement du taxon terrestre pour lequel les conclusions obtenues sont les plus précises.

Les fonctions de l'expression sonore des oiseaux sont très nombreuses et essentielles dans :

- les stratégies de défense du territoire, de reproduction, voire de maturation sexuelle ;
- la détection des autres espèces,
- *la reconnaissance entre parents et progéniture* et entre partenaires,
- la reconnaissance des voisins et des étrangers,
- la diffusion de signaux de faim, de détresse ou d'alarme.

Leur seuil d'audition est généralement compris entre 5 et 15 dB.

Les rapaces possèdent l'ouïe la plus fine parmi les oiseaux et certains d'entre eux peuvent détecter des bruits très faibles de l'ordre de - 15 dB.

La pollution sonore réduit la survie et la reproduction, entraînant des effets en cascade pour l'ensemble des écosystèmes, car le stress engendré par le bruit peut déboucher assez directement sur la mortalité.

La perte de biodiversité peut survenir très rapidement, dans les quatre jours suivant l'apparition du bruit.

La désertion des nids aboutissant à l'échec de couvées décime également les individus à naître.

L'enjeu est de taille car actuellement, 32 % des espèces d'oiseaux nicheurs sont menacées d'extinction selon l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN).



- Avifaune présente sur et à proximité immédiate de la zone agricole de Grima -

2- Les impacts de la pollution sonore sur les chiroptères.

« Inoffensives pour l'homme, plusieurs études montrent leur rôle d'insecticide naturel et les services antiparasitaires qu'elles apportent ainsi aux écosystèmes », en particulier aux cultures, et, indirectement, aux humains ».

(Cleveland et al., 2006 ; Charbonnier et al., 2014).

La plupart des espèces de Chiroptères sont à l'heure actuelle en déclin dans toute l'Europe. *Toutes les espèces de chauves-souris présentes en France sont intégralement protégées par l'Arrêté Ministériel du 17 Avril 1981 relatif à la loi de protection de l'environnement de 1976.*

Cette espèce est plutôt nocturne, *avec une préférence marquée pour l'aube ou le crépuscule*, et les signaux sonores sont d'autant plus importants pour ces espèces qu'elles ne sont pas dotées d'une excellente vision.

Une série d'atteintes au système auditif a été documentée en cas d'exposition à des niveaux sonores excessifs : les pertes d'auditions temporaires ou définitives ne sont pas exceptionnelles dans ces situations.

Comme chez d'autres taxons animaux, les impacts des bruits anthropiques affectent essentiellement leurs comportements, *ce qui induit des effets négatifs sur leur conservation, leur santé, leur bien-être et leur capacité reproductive.*

Capables de consommer 25 % de leur masse corporelle par nuit, elles participent à la régulation des populations d'insectes, parmi lesquels des vecteurs de maladies humaines et vétérinaires (Anopheles, Musca) et des ravageurs de cultures.

Ceci est à rapprocher des remarques émises par l'ARS concernant l'enjeu de santé lié aux aménagements :

=> L'année 2022 a été marquée par le plus gros épisode de transmission d'Arbovirus par *Aedes Albopictus* en France. **45 cas de dengue autochtone répartis en 2 foyers de transmission distincts, (Saint-Jeannet/Gattières), ont conduit à 50 traitements adulticides dans 10 communes.**

=> Situation particulière du département au regard de l'épidémie à virus West Nile qui s'est déroulée en 2018, (maladie transmise par les moustiques).

Les travaux de plusieurs équipes de recherche INRAE attestent du rôle des chauves-souris en arboriculture et dans la limitation des populations de chenilles processionnaires du pin. Aux Etats-Unis, la contribution des chauves-souris à la régulation des insectes ravageurs a été jugée équivalente à une économie moyenne de 22,9 milliards de dollars de dépenses en pesticides agricoles. *Le déclin des populations de chauves-souris a donc un coût.*

5- La pollution lumineuse et son impact sur la biodiversité.

« Nous avons trop aimé les étoiles pour avoir peur de la nuit »

- Galilée -

« La pollution lumineuse générée par nos éclairages la nuit constitue un facteur important d'altération de notre environnement nocturne, causant de nombreuses perturbations à la faune et à la flore : 30 % des vertébrés et 65 % des invertébrés sont -en tout ou partie- nocturnes ».

- Pierre Dubreuil -

Directeur général de l'Office Français de la Biodiversité.

Les espaces naturels ne sont pas épargnés par cette pollution, y compris les aires protégées. Ces dernières subissent :

- *une régression de l'obscurité*, d'environ 15 % en Europe de 1992 à 2010 ; (Gaston KJ, Duffy JP, Bennie J- 2015).
- *une pression croissante de la lumière artificielle à leur périphérie*. (Koen EL, Minnaar C, Roeber CL, Boyles JG- 2018).

Ce problème soulève aussi des questions par rapport aux consommations d'énergie et au budget des collectivités territoriales.

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.

« 28 % des vertébrés et 64 % des invertébrés sont nocturnes et dépendent de la nuit au moins pour une partie de leur cycle de vie ».

(Holker et al., 2010).

Le développement excessif de l'éclairage artificiel implique des conséquences néfastes sur la faune non seulement au niveau d'une espèce, mais de l'écosystème et du paysage.

La lumière modifie les déplacements de la faune, en diminuant et fragmentant ses habitats naturels.

Elle peut impacter la répartition de certaines espèces sur le territoire national. (Azam et al., 2016).

Or, la disparition et la fragmentation des habitats naturels font partie des causes principales de l'érosion de la biodiversité avec un effet de long terme sur la génétique des populations et leur pérennité.

Certains auteurs font ainsi de la pollution lumineuse l'une des pressions de sélection des espèces les plus importantes sur la biodiversité.

(Swaddle et al., 2015 ; Urbanski et al., 2012).

Les usages de la lumière artificielle impactent globalement l'écosystème, au-delà de la disparition isolée de différentes espèces, (Sordello, R., 2017), en modifiant :

- la fréquence, (Baker et Richardson, 2006).
- la temporalité, (Riley et al., 2013).
- ou le but, (Beier, 1995), de leurs déplacements liés à leur cycle de vie.

1- Impacts de la pollution lumineuse sur les oiseaux.

- Les oiseaux migrateurs se repèrent grâce au ciel étoilé, ils sont déboussolés par les lumières des villes.

- Les oiseaux urbains diurnes voient leur rythme jour/nuit perturbé par la lumière.

- En période de nidification, les oiseaux et les juvéniles peuvent être attirés par des sources lumineuses parasites ce qui a pour conséquence de les empêcher de regagner leur nid ou de trouver leur direction. (Telfer et al. 1987).

2- Impacts de la pollution lumineuse sur les insectes.

La lumière artificielle est la deuxième cause d'extinction des insectes après les pesticides

La perception des couleurs par des sphynx est affectée par la pollution lumineuse.

(Kelber et al., 2006).

Les insectes attirés par les lampes sont à 99% des moustiques, des papillons, des mouches et des coléoptères. (Kolligs ; 2000).

Le rayon d'attraction autour des lampadaires est de 400 à 700 m en temps normal, et d'environ 50 m les nuits de pleine lune.

« Si l'on considère que les lampadaires sont normalement distants de 30 à 50 mètres, on peut affirmer que les rues éclairées constituent un obstacle pratiquement infranchissable pour les insectes nocturnes.

On estime à environ 150 le nombre d'insectes tués par lampadaire et par nuit d'été ».

(Eisenbeis et Hassel ; 2000).

Cette hécatombe a des répercussions sur tout le réseau trophique qui dépend de ces espèces et sur les plantes, car de nombreux insectes nocturnes sont pollinisateurs ou phytophages.

3- Impacts de la pollution lumineuse sur les chiroptères.

Les chiroptères ont une activité *nocturne ET vespérale*. Il y aura nécessairement un impact en phase de chantier.

Des études récentes montrent que l'éclairage nocturne peut aller jusqu'à la destruction de colonies de reproduction.

« Trois principales causes de perturbations sont identifiées :

- des effets sur les colonies de reproduction, les gîtes d'hivernation et les reposoirs ;
 - un effet de barrière visuelle contribuant à la fragmentation du paysage ;
 - une interférence avec l'activité alimentaire incluant la distribution des proies et la compétition interspécifique ».
- (Holsbeek, 2008)

Cette espèce menacée à reproduction lente, « ...est un excellent indicateur de l'état de santé du milieu naturel où elles évoluent. (Jones et al., 2009).

Elle est, comme les oiseaux, directement impactée par ses altérations.

En synthèse, aucune mesure ne sera en capacité de contenir toutes ces pollutions sur les sites de travaux :

- diffusion de la pollution lumineuse : jusqu'à 1,5 Km.

- diffusion de la pollution sonore : jusqu'à 4 Km en champ libre.

- diffusion de la pollution atmosphérique : pas de limites scientifiquement attestées.

Elles impacteront donc les territoires voisins, ZNIEFF, corridors écologiques...

Par conséquent, l'exposition et la vulnérabilité de l'habitat et de chaque taxon aux effets de la pollution en phase de travaux auraient dû être exposées au niveau du dossier.

*Tout ce qui vient d'être synthétisé à partir d'études scientifiques est à rapprocher des impacts des projets du PLU sur les espaces naturels, tels qu'analysés par le bureau d'études : « **Espaces naturels : Pas de mesures particulières au vu de l'absence d'incidences sur le milieu naturel** ».*

4- Comment aurait dû être prise en compte la trame noire au niveau du dossier.

Le dossier a bien identifié les secteurs à enjeux : continuités écologiques, zonages d'inventaire et réglementaires liés à la biodiversité, sites d'intérêt local supports de biodiversité, cours d'eau. **Mais il manque dans l'évaluation :**

1. L'identification de cette trame noire.

L'objectif est de caractériser les espaces où l'obscurité est encore actuellement suffisante pour la biodiversité nocturne.

Avec cette approche, que l'on peut qualifier de « déductive », la trame noire est donc incluse dans la TVB et en constitue la partie la plus propice à la biodiversité nocturne.

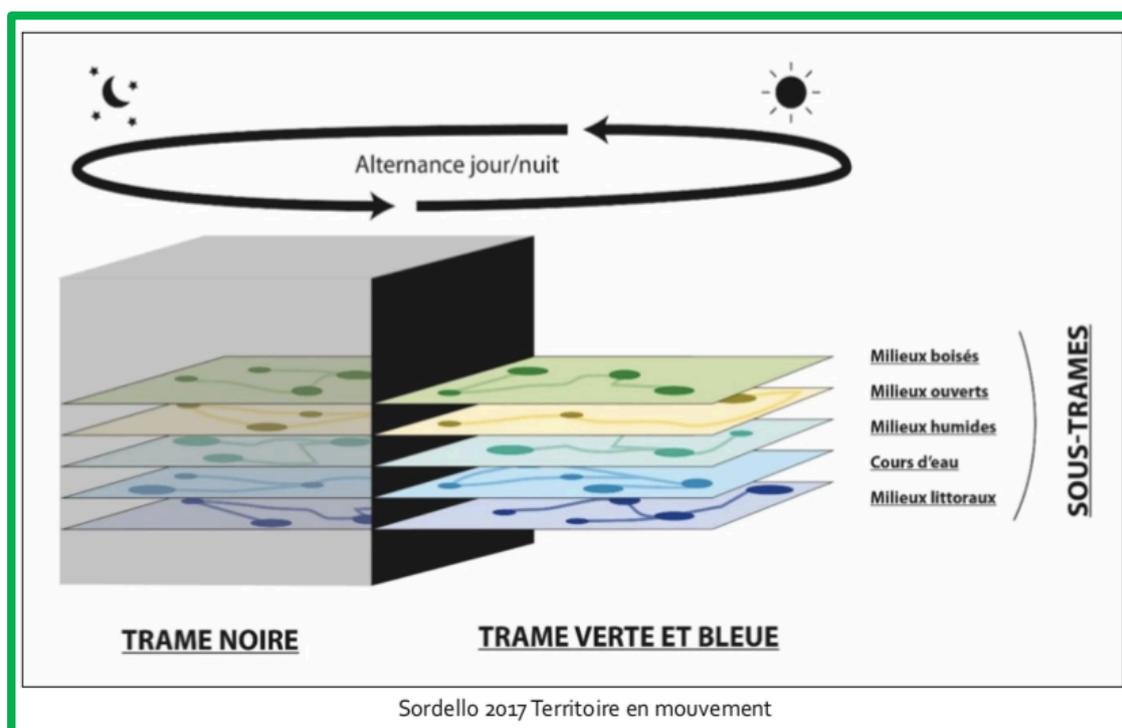
Les principales étapes pour mettre en œuvre cette approche sont les suivantes :

- 1 - Disposer de la cartographie de la TVB sur le territoire concerné.
- 2 - Cartographier la pollution lumineuse sur le territoire concerné.
- 3 - Superposer les deux cartes afin d'extraire de la TVB la partie la plus sombre, qui constituera la Trame noire.

2. La réalisation d'une cartographie de la pollution lumineuse.

Idéalement, la cartographie de la pollution lumineuse doit prendre en compte :

- les différentes formes de pollution lumineuse pour la biodiversité (lumière directe, projetée, diffuse, etc.),
- considérer à la fois la quantité, la qualité (composition), et la temporalité de la lumière (horaires d'éclairage),
- ainsi que tout facteur influençant le niveau de pollution (topographie, conditions météorologiques).



3. L'identification des espèces modèles.

Une fois l'information brute collectée sur l'éclairage nocturne existant, *il est nécessaire d'estimer les « niveaux » de pollution lumineuse au regard des espèces présentes sur le territoire.*

Pour chaque sous-trame de la TVB, une ou plusieurs espèces « modèles » seront sélectionnées.

Les sous-trames correspondent aux grands types de milieux naturels : ouverts ; boisés ; humides ; aquatiques.

Pour chacune de ces sous-trames, des réservoirs et des corridors nocturnes seront identifiés et la superposition de ces « sous-réseaux » constituera la Trame noire.

- ESPÈCES MODÈLES DÉJÀ ETUDIÉES -		
GROUPES	AUTEURS	DATES
<i>Papillons de nuit</i>	<i>Altermatt F, Ebert D.</i>	2016
<i>Invertébrés aquatiques</i>	<i>Bolton D, Mayer-Pinto M, Clark GF, Dafforn KA, et al</i>	2017.
<i>Lucioles</i>	<i>Elgert C, Hopkins J, Kaitala A, Candolin U.</i>	2020.
<i>Reptiles</i>	<i>Rivas ML, Santidrián Tomillo P, Diéguez Uribeondo J.</i>	2014.
<i>Grenouilles</i>	<i>Baker BJ, Richardson JML</i>	2006.
<i>Oiseaux</i>	<i>Xue X, Lin Y, Zheng Q, Wang K, Zhang J, Deng J, et al</i>	2019.
<i>Chauve-souris</i>	<i>Haddock JK, Threlfall CG, Law B, Hochuli DF.</i>	2019
<i>Mammifères terrestres</i>	<i>Hoffmann J, Schirmer A, Eccard JA.</i>	2019.
<i>Poissons</i>	<i>Berge J, Geoffroy M, Daase M, Cottier F, Priou P., et al.</i>	2016
<i>Végétaux</i>	<i>Škvareninová J, Tuhárska M, Škvarenina J, et al.</i>	2017.

4- Application pratique : gérer l'éclairage artificiel dans les continuités écologiques.

- Caractéristique des points lumineux à prendre en compte.

1/ La quantité de lumière émise.

Déjà en 1936, Matzke constatait que la chute des feuilles des arbres en ville était perturbée par les éclairages artificiels dès 10 lux. Une étude récente a aussi été publiée sur les chauves-souris démontrant une distance d'évitement du lampadaire jusqu'à 50 m pour certaines espèces.

2/ La composition de la lumière (impact des longueurs d'ondes)

Chaque longueur d'onde possède une action relativement précise qui varie en fonction des groupes d'espèces.

Cette sensibilité à telle ou telle longueur d'onde est encore relativement méconnue.

Néanmoins, en l'état des connaissances, les plages correspondant au bleu, au vert et au rouge ressortent comme les plus impactantes, (Sordello R. ; 2009).

En particulier, le bleu attire les insectes nocturnes qui constituent souvent la base des chaînes alimentaires ; il est également impliqué dans la dérégulation des horloges biologiques (via le blocage de la sécrétion de mélatonine chez les mammifères).

(Tosini G, Ferguson I, Tsubota K; 2016).

- Ce que dit la réglementation.

Les lois Grenelle de 2009 et 2010.

Elles ont inscrit la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses dans le CE.

Le décret 2011-831 du 12 juillet 2011 relatif à la prévention et à la limitation des nuisances lumineuses :

Ce décret « fondateur » pose les bases de la réglementation en France en matière d'éclairage nocturne. Il instaure 7 catégories d'usage de l'éclairage.

Le décret 2012-118 du 30/01/2012 relatif aux enseignes et publicités lumineuses entré en vigueur le 01/07/2012 :

Ce décret impose l'extinction entre 1h et 6h du matin :

- des publicités lumineuses : dans les unités urbaines de moins de 800 000 habitants ;

- des enseignes lumineuses : partout.

La loi N° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte mentionne la pollution lumineuse dans le Plan Climat-Air-Energie (PCAЕ) au niveau régional ou intercommunal.

La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages :

Cette loi a inscrit dans le CE plusieurs points importants. Elle précise que les paysages, reconnus comme patrimoine commun de la nation depuis 1995 par la loi Barnier, peuvent être diurnes et nocturnes ; en conséquence, *le devoir de protection de l'environnement auquel chacun doit prendre part comprend aussi l'environnement nocturne ; et la TVB doit tenir compte de la gestion de la lumière artificielle la nuit.*

L'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Il introduit une nouvelle grandeur appelée *la densité surfacique de flux lumineux installé*.

Elle s'exprime en *lumen par mètre carré*, (en lm/m²).

Les flux considérés sont les flux des sources *présentes à l'intérieur des luminaires*, et non pas les flux sortants des luminaires, (peut être considérée comme une dotation maximale de flux lumineux pour éclairer une surface donnée et atteindre ainsi une performance en éclairage).

Il revient au maître d'ouvrage de prévoir une analyse relative à la pollution lumineuse lorsqu'une pression anthropique a été préalablement identifiée par ses soins.

« Zoner » un territoire communal, ou intercommunal, consiste à distinguer des zones selon leur fréquentation, en se posant à chaque fois la question du besoin et des impacts environnementaux, et en adaptant l'éclairage public et privé et leurs installations.

- Vers une gestion différenciée de l'éclairage.

- *Proposer une hiérarchisation dans la nécessité d'éclairer*, en fonction par exemple du statut de protection des espaces (aires protégées ou autres zones d'intérêt écologique).

Cette gestion différenciée peut donc se traduire par une *diminution de la densité de points lumineux*, voire leur suppression totale, dans les continuités écologiques et dans les secteurs à enjeux identifiés.

- *Augmenter la distance entre les points lumineux* de manière à favoriser des « trouées noires » pour le franchissement de la faune.

- *Gradation des mesures* concernant certaines caractéristiques des luminaires ou encore la dimension temporelle de l'éclairage.

Certains sites sont particulièrement sensibles car ils sont très recherchés par la faune nocturne (sites dits « pittoresques » tels que les ponts, falaises, vieux bâtis, clochers, ...).

Dans le même temps, ces sites font souvent l'objet d'une mise en valeur par l'éclairage nocturne. Une étude a montré que des églises éclairées hébergeaient deux à trois fois moins de colonies de chauve-souris.

- *Au sein des continuités écologiques, ces sites devraient faire l'objet de mesures plus fortes, voire d'une absence totale d'éclairage.*

Certains milieux sont aussi très sensibles à la pollution lumineuse, notamment les milieux aquatiques car la lumière :

- pénètre dans l'eau (effets sur les organismes aquatiques) ;

- se reflète dans l'eau (effet sur la vision de certains animaux comme les insectes sensibles à la lumière polarisée, c'est-à-dire à la lumière réfléchie) ;

- diffuse sur les milieux adjacents (faune amphibie ou terrestre qui utilise les cours d'eau ou leurs structures associées pour vivre et se déplacer...);

- forme des barrières transversales au niveau des ponts éclairés aux déplacements des espèces aquatiques ou aériennes qui remontent ou descendent les cours d'eau.

- Choix des revêtements du sol.

*Le sol joue également une grande part dans la quantité de lumière émise vers le ciel selon sa capacité à absorber ou renvoyer la lumière, dans le cas d'aménagements urbains, pour réduire l'impact de la lumière sur la biodiversité dans les secteurs à enjeux, il est préférable de **choisir sous les luminaires des matériaux ayant un faible coefficient de réflexion pour diminuer ce réfléchissement vers le ciel.***

De plus, des revêtements à coefficient de réflexion élevé joueront 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.

Une surface végétalisée, possédant à la fois un coefficient de réflexion faible, un caractère plus naturel et une perméabilité plus élevée, apparaît comme le meilleur choix.

Ceci va également dans le sens de l'adaptation de la ville au changement climatique, la végétation contribuant à la « climatisation » naturelle de la ville grâce à l'évapotranspiration des plantes.

*La **planification temporelle** consiste à réduire la durée de l'éclairage en ciblant les moments où celui-ci est le plus utile. Faire correspondre l'allumage et l'extinction de l'éclairage avec les besoins des humains permet de réduire fortement la pollution lumineuse sans perdre de confort.*

Extinction de l'éclairage public en cœur de nuit

Plusieurs milliers de communes en France coupent leur éclairage public en cœur de nuit.

L'extinction en cœur de nuit est probablement très bénéfique pour certains groupes actifs en cœur de nuit, pour la flore ou pour toutes les espèces se dirigeant avec le ciel étoilé (oiseaux en migration par exemple).

Elle rétablit d'emblée la visibilité du ciel nocturne, ce qui concorde aussi avec les enjeux pour les humains (astronomie, patrimoine nocturne, tourisme de nuit). Enfin, cette mesure permet d'effectuer des économies d'énergie immédiates.

En réponse à une question posée au PVS, la commune indique :

« L'ensemble des lanternes installées sur la voirie communale sont conformes à la dernière réglementation sur la biodiversité soit plus de 1367 points à ce jour

La gradation de nos systèmes d'éclairage est orchestrée de 22 h00 à 05h30 sur toute la commune.

PI 100 % = full éclairage

Coucher du soleil à 22 :00 -> 100 %

22 :00 à 23 :00 -> 75 %

23 : 00 à 05 :00 -> 40 %

05 : 00 à 05 :30 -> 75 %

05 :30 au lever du jour -> 100 %

L'ensemble de notre système est en télégestion par le CREM titulaire BOUYGUES ENERGIES depuis 2018, pour assumer cette réglementation ».

6- Le bilan des gaz à effet de serre, ses impacts climatiques et sanitaires.

1- Le bilan des 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 toutes les phases et sur tous les sites de projets, à savoir :

- 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.

Les données scientifiques concernant la teneur organique des sols.

Le carbone organique des sols (COS) est réparti verticalement avec un fort gradient de concentrations décroissant de la surface vers la profondeur :

- 400 g/C/kg de sol dans les horizons organiques à la surface du sol,
- 100 g/C/kg de sol dans le premier cm de l'horizon organo-minéral,
- teneurs en moyenne inférieures à 5 g/C/kg à 1 m de profondeur.

Les travaux sur les dynamiques du CO₂ ont été consacrés à la couche de sol considérée par les agronomes, *soit 0 à 30 cm*, qui est aussi l'horizon de référence dans le cadre des travaux du GIEC et des inventaires nationaux d'émission.

« Sur une profondeur de 30 cm, les sols des forêts stockent 81 t.C/ha ; ceux des prairies permanentes 84,6 tC/ha. (Pellerin, Bamière, et Réchauchère 2020).

A l'échelle globale, les sols et les forêts stockent, sous forme de biomasse vivante ou morte, 3 à 4 fois plus de carbone que l'atmosphère ou la végétation terrestre ».

Ce qui signifie qu'il faut éviter de déstocker le carbone des sols, d'autant que :

- les sols et la biomasse déstockent beaucoup plus vite qu'ils ne stockent ;
- toute variation négative ou positive de ces stocks, même relativement faible, peut influencer sur les émissions de GES.

L'imperméabilisation des sols et la séquestration du carbone sont intimement liées dans le contexte de changement climatique.

Plus les sols sont imperméables, plus leur potentiel de séquestration se réduit et plus le risque de réchauffement climatique augmente, sans parler de perte de biodiversité, de fertilisation des sols, de qualité de vie.

2- La problématique du climat.

Les impacts des événements climatiques et météorologiques sur la santé sont d'ores et déjà observables et de plus en plus préoccupants :

- augmentation en fréquence et en intensité des épisodes météorologiques extrêmes, (canicules, sécheresses, inondations, feux de forêts),
- interactions avec la pollution de l'air, appauvrissement des ressources naturelles.

On peut craindre des vagues de chaleur plus fréquentes et plus durables, une multiplication des hyperthermies et des maladies cardio-vasculaires ou respiratoires, entraînant des pics de mortalité.

Il faut aussi s'attendre à une recrudescence de certaines maladies infectieuses ou parasitaires, en raison de la « remontée » progressive de vecteurs, insectes ou acariens hématophages, jusque-là cantonnés aux latitudes tropicales et subtropicales.

« Pour limiter la température à 1,5°C, et ainsi minimiser les conséquences du réchauffement sur les écosystèmes et nos sociétés, il faudra réduire d'ici 2030 nos émissions globales de Gaz à Effet de Serre de 40 % et atteindre la neutralité carbone en 2050 ».

(Groupe Intergouvernemental d'Experts sur le Climat ; Rapport Spécial 1.5).

1- Le changement climatique comme multiplicateur de risques sanitaires.

En région PACA, le nombre de journées chaudes (température supérieure à 25°C), pourrait augmenter de 52 jours à l'horizon 2100 selon le scénario RCP 8.5, (Representative Concentration Pathways).

Ces évolutions se traduisent par *des impacts directs ou immédiats* sur la vie humaine, la productivité, les ressources naturelles, l'économie ou la santé psychologique.

Les effets indirects interviennent par modification de la qualité des milieux et des écosystèmes :

- changements dans la distribution géographique de certaines espèces,
- prolifération de vecteurs de maladies,
- émergence de pathogènes,
- pollution de l'air, raréfaction des ressources.

Les répercussions sanitaires négatives ont une forte probabilité de l'emporter au sein de la région, et l'adaptation passe par l'anticipation.

2- La concentration démographique rend les milieux urbains particulièrement vulnérables face au changement climatique.

L'îlot de chaleur urbain (ICU) est une différence locale de températures observées entre un site urbain et un site rural environnant à un instant t.

L'ICU associé à la pollution atmosphérique fragilise la santé des citoyens.

« Les ICU multiplient les enjeux de risques sanitaires : en 2003, la surmortalité a été 40 % plus élevée dans les petites et moyennes villes, 80 % plus élevée à Lyon, 141 % à Paris. »

(M-C Prémartin, Directrice exécutive des programmes de l'ADEME. 18/12/ 2018).

- Deuxième colloque national pour l'adaptation des territoires au changement climatique -

3- L'évolution des épisodes de pluies intenses et les conséquences sur la santé publique.

Actuellement, la majeure partie de la région PACA est soumise au risque inondation, notamment en raison des pluies méditerranéennes ou pluies torrentielles (épisode cévenol), caractéristiques de la région.

Conséquences sanitaires liées à la modification du régime des précipitations :

Les experts du GIEC prévoient, au cours du siècle à venir, un impact du réchauffement global sur le cycle de l'eau.

Dans la région PACA, ces modifications se traduiront par :

- une augmentation de la période de sécheresse estivale en durée et en intensité,
- une diminution des débits de surface et des eaux souterraines de 10 à 20 %,
- et très vraisemblablement par une augmentation des épisodes de pluies intenses.

Cette diminution de la ressource sera également accompagnée, lors d'épisodes de fortes chaleurs et sécheresse (qui seront de plus en plus nombreux), d'une surconsommation d'eau potable (+1,6 % par degré d'élévation de la température en France), accentuée par la forte affluence touristique et les besoins agricoles.

Par ailleurs :

- le niveau des nappes phréatiques côtières baisse de manière significative,
- l'eau douce entre en concurrence avec l'eau de mer, avec un risque d'intrusion saline dans les nappes phréatiques, phénomène irréversible pouvant altérer la qualité des eaux douces. *Dans ce cas, ces dernières deviennent impropres à la consommation.*
- la qualité des eaux pourra également être affectée lors des pluies extrêmes : le lessivage des sols qui les accompagne a pour potentielle conséquence de remobiliser les polluants. *À terme, l'infiltration de ces eaux contaminées peut dégrader la qualité microbiologique dans les nappes phréatiques.*

4- Les maladies vectorielles.

Elles font l'objet d'une attention toute particulière en santé environnementale.

Jusqu'alors, l'expansion de certaines maladies était imputée aux transports mondiaux, plus rapides et plus nombreux.

Récemment, les scientifiques ont fait cas d'une influence du changement climatique sur ces vecteurs de maladies, par la hausse des températures qui favorise leur développement, l'extension de leurs aires de distribution et l'accélération du développement des agents pathogènes.

Il s'agit notamment des pathogènes évoqués ci-dessous.

Pathogène	Espèces	Particularités
Tiques	<i>Ixodes ricinus</i>	- Espèce qui pose le plus de problèmes de santé publique. - Mord les êtres humains et les animaux. - Transmission de maladies : => Maladie de Lyme, (douleurs articulaires durables, paralysie partielle des membres...) => virus de l'encéphalite à tique.
	<i>Hyalomma Marginatum</i>	- Installée récemment en PACA et dans le sud d'Auvergne-Rhône-Alpes. - Transmission : fièvre hémorragique de Crimée Congo, maladie pouvant entraîner rapidement la mort sans thérapeutique.
Moustiques	<i>Aedes albopictus.</i> <i>Moustique tigre.</i>	À l'exception des zones montagneuses, la région PACA est entièrement colonisée par l'espèce, active du mois de mai au mois d'octobre.

Concernant les maladies vectorielles, dans son avis, l'Agence Régionale de Santé demande de :
« *Gérer les zones de reproduction des moustiques et des tiques et mettre en place des mesures de prévention pour réduire les risques de maladies vectorielles* ».

Réponse de la Commune :

La traduction spécifique de ces éléments dans le PLU n'est pas prévue pour le moment.

L'urbanisation de la commune annoncée au projet de PLU ne sera pas sans conséquences sur la qualité de vie des habitants :

1. Le vieillissement de la population est corrélé à une augmentation de la fragilité.

Le rapport de présentation indique, P.17 :

« *La tendance se caractérise par une augmentation des classes d'âges supérieures à 44 ans depuis 2009 avec + 14,3% pour les 45 à 59 ans, + 5,7 % pour les 60 à 74 ans.*

Le vieillissement des générations nées lors du baby-boom de la seconde moitié du XXe siècle constitue l'un des changements démographiques majeurs attendus à l'horizon 2050 ».

2. La construction d'immeubles va multiplier les îlots de Chaleur Urbains.

L'ICU associé à la pollution atmosphérique fragilise la santé des citadins.

3. Ces conséquences impacteront en priorité les populations les plus fragiles.

Ces notions devront être prises en compte lors de la mise en œuvre du projet de PLU.

4- ANALYSE DES PROJETS SITUÉS EN ZONES NATURELLES.

Plusieurs zones agricoles avaient été pressenties sur la commune : secteur du Vallon de la Rousse ; vallon des Moneghetti ; Grima inférieur ; Vallon de la Noix ; secteur des Clapisses. Seules les deux zones classées en A au projet de PLU arrêté seront analysées ci-dessous.

MRAe :

« 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 ».

Avis de l'État, (14/12/2023).

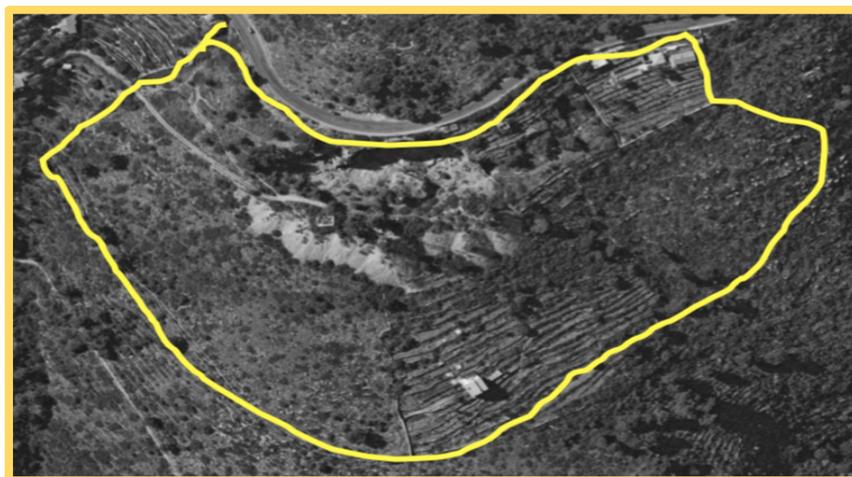
« L'ensemble de la zone A du secteur des Clapisses/Grande Corniche (5,19 ha) n'est pas justifiée au sein du PLU révisé. Le type d'activité agricole envisagé sur cette zone, précisé notamment en page 393 du rapport de présentation (projet viticole), ne correspond pas au type d'activité agricole mentionné au PADD (remise en culture et petit élevage).

Le secteur, qui constitue l'arrière-plan du Mont des Mules devrait donc figurer en zone naturelle (dont une partie en zone N plus protectrice) ».

Avis de la Chambre d'Agriculture.

« Il semble plus naturel de classer ce secteur en zone N qu'en zone A, étant donné le faible potentiel cultural ».

1- La zone des Clapisses au Nord de la commune.



- Analyse du potentiel agricole de Beausoleil – P.13 –

1.1- Le site.

Secteur classé en zone naturelle couverte par des EBC au PLU actuel.

<i>Superficie du secteur</i>	7.1 ha
<i>Occupation</i>	Secteur non cultivé ; faisait l'objet d'une extraction de roches.
<i>Altitude et pentes</i>	Secteur situé entre 330 et 400 m.
<i>Exposition / luminosité</i>	Exposé de S-E à S-O, avec un ensoleillement optimal.
<i>Potentiel de culture</i>	Très faible, du fait des contraintes listées ci-dessus.
<i>Accès, eau et réseaux.</i>	Accessible depuis la Grande Corniche. Accès à l'eau.
<i>Potentiel agricole</i>	Potentiel de cultures : 2/5 ; Potentiel de parcours d'élevage : 4/5.
<i>PPR mouvement de terrain</i>	Zone rouge à l'Est ; zone bleue au centre.

1.2- Le projet.

Projet d'une surface de **5,19 ha** : création d'un vignoble avec trois types de cépages : 5 blancs, 2 rouges et 1 gris.

Terrasses de 6 m de largeur avec un système de récupération des eaux de ruissellement. Implantation d'une **cave de 800 m²** avec un bassin souterrain de récupération des eaux pluviales de **640 m³**.

1.3- Les risques présents sur le site.

1. Le risque ruissellement.

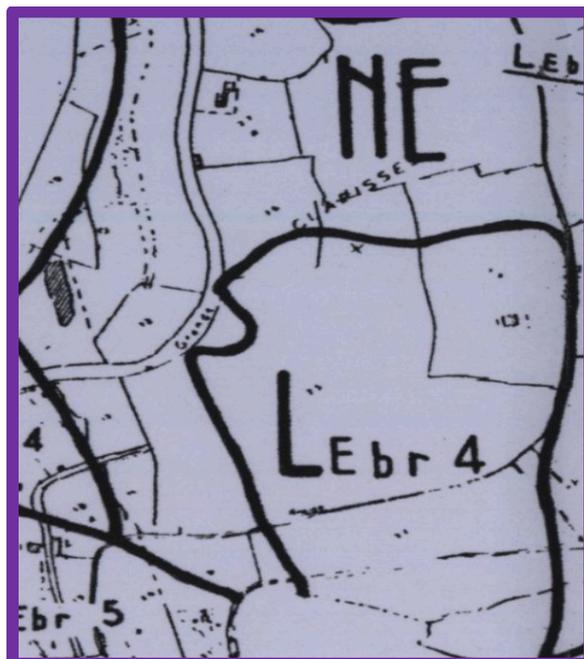
La disposition D.2-4 du PGRI 2022-2027 traite de l'intérêt de limiter le ruissellement à la source notamment au travers des documents d'urbanisme.

Parmi les mesures à intégrer dans le PLU figurent notamment les mesures suivantes :

- **Limiter l'imperméabilisation des sols** et favoriser les actions de dés-imperméabilisation quelle que soit leur échelle ;
- **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.

Les défrichements, dessouchements d'arbres, terrassements, constructions diverses ne plaident pas pour le respect de la disposition D.2-4 du PGRI 2022-2027.

2. Le risque mouvement de terrain.



LÉGENDE.	
L	= Zone exposée à un aléa limité.
« La construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place de confortations pour supprimer ou diminuer très fortement l'aléa. 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 ».	
« Les confortements devront tenir compte des risques anthropiques générés par l'occupation des sols ».	
Eb = Chute de blocs.	
r = Zones exposées aux actions secondaires des phénomènes.	
4 = Risque important.	

« Des glissements récents en grande masse peuvent être observés un peu partout, notamment la cascade de paquets jurassiques entre le haut de la commune et La Turbie et Monte-Carlo ». (Rapport de présentation - p. 104).

1.4- L'environnement.

Le périmètre d'étude 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 *Schéma Régional de Cohérence Écologique*.

1.5- Le diagnostic écologique.

Il a été réalisé par la société « TINEETUDE Ingénierie ».

Le périmètre d'étude comprend les parcelles : AB 23-25-26 et AM 1-14-193.

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

En synthèse, on trouve sur le site une espèce végétale, et douze espèces animales patrimoniales, dont six sont déterminantes.

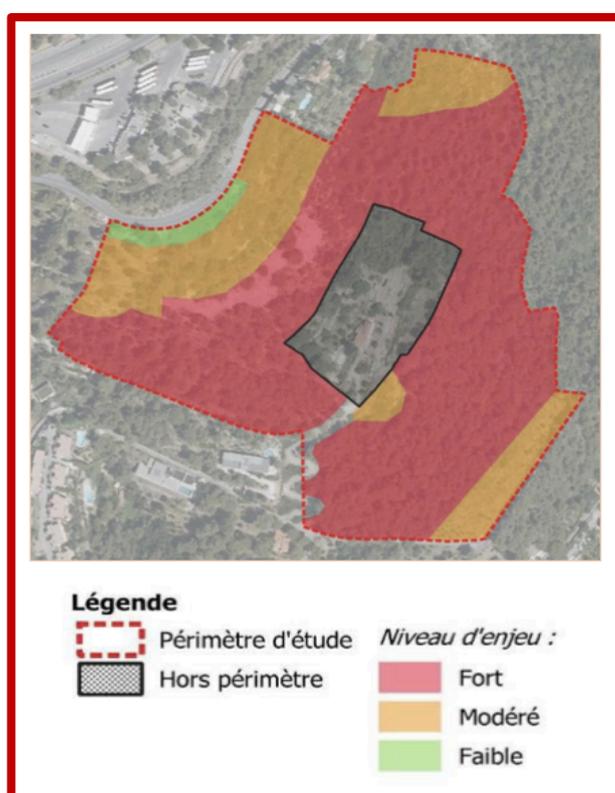
Flore : Ophrys de Bertoloni, Espèce protégée.

Avifaune : Faucon pèlerin, Monticole bleu, Circaète Jean-le-Blanc.

Amphibien : Spélerpès de Strinati.

Reptiles : Phyllodactyle d'Europe, Seps strié, Couleuvre de Montpellier.

Invertébrés : Scorpion italien, Alexanor, Zygène cendrée, Arcyptère provençale.



- Synthèse des enjeux - Projet viticole – P.19 -

Analyse du Commissaire-Enquêteur.

1. 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.

2. Le porteur de projet reconnaît l'incomplétude de l'étude environnementale, puisqu'il préconise la poursuite des inventaires naturalistes :

« 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).

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

4. 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 (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** ». En substance, l'impact environnemental sera tel qu'aucune mesure ERC ne pourra être appliquée sur le site.

4. L'incomplétude de l'évaluation environnementale et l'indigence de la démarche ERC ne permettent pas de valider les conclusions du porteur de projet :

« L'analyse des enjeux précédemment faite dans le cadre d'un état des lieux réalisé au premier trimestre 2024 conduit à globalement des enjeux modérés à forts sur la quasi-totalité du périmètre 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 ».**

5. Enfin, le dossier indique : « Proposer des mesures pour limiter les impacts en fonction des enjeux à évaluer ». **Comment proposer des mesures efficaces pour limiter les impacts dans la mesure où les enjeux restent à évaluer ?**

Il est donc proposé au projet de révision du PLU de déclasser un site naturel :

- réservoir de biodiversité,
- comprenant en grande partie un EBC,
- situé pour 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 Schéma Régional de Cohérence Écologique, **sans avoir réalisé au préalable une analyse exhaustive de la biodiversité, des impacts du projet sur cette biodiversité, et donc sans proposer de mesures ERC.**

2- La zone de Grima au Sud de la commune.

2.1- Le site.

Le Parc Naturel de Grima avait été présenté dans le cadre d'une déclaration de projet, pour la réalisation de logements sur une surface de plancher de 16 000 m².

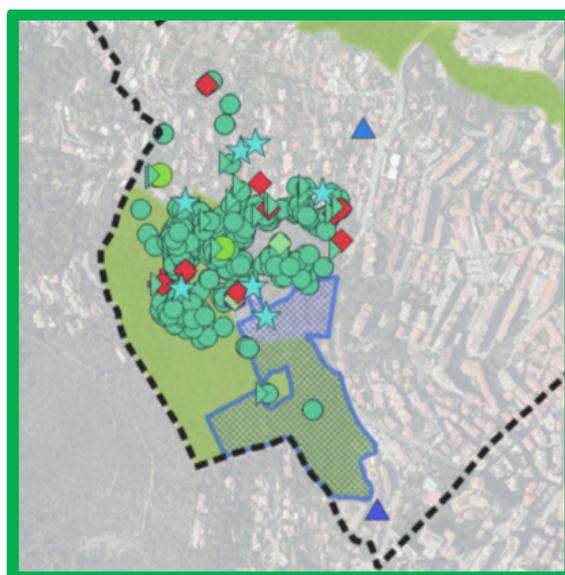
Ce projet a été abandonné par la commune.



- Zone agricole de Grima -

Évaluation du potentiel de culture par la Chambre d'Agriculture : 2/5.
 NB : Les parcelles indiquées en rouge au tableau ci-dessous n'ont pas été évaluées.

N° de Parcelles.	Surface	Zonage N au PLU actuel	Risques
0010	7.000 m2	EBC	
0031	3.750 m2	EBC + constructions	
0032	395 m2	Une habitation	
0033	443 m2	Une habitation	
0034	1.360 m2	Une habitation	
0038	9.810 m2	EBC + dépôt matériel	Zone rouge PPR mouvement de terrain
0039	5.020 m2	EBC + constructions	Zone rouge PPR mouvement de terrain
N° de Parcelles.	Surface	Zonage IAU	Risques
0023	715 m2	Une habitation	
0026	4.407 m2		
0027	1.215 m2	EBC	
0028	1.073 m2	EBC	
0029	1.112 m2	EBC	
0025		IAU et N	



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

2.2- Le projet.

La municipalité souligne que de nombreux restaurateurs sont en recherche de produits maraîchers du terroir.

Ce secteur serait donc orienté vers de la culture maraîchère pour fournir des produits frais en circuit court aux habitants de Beausoleil ainsi qu'aux grands restaurateurs présents sur la CARF. Le projet inclut une réhabilitation de la construction existante, en lien avec les activités agricoles maraîchères.

Impact des projets agricoles sur la pollution atmosphérique en phase d'exploitation.

En réponse à une question posée au PVS concernant l'exposition éventuelle de personnes fragiles, et l'impact de l'activité agricole sur la pollution atmosphérique, la commune donne les réponses suivantes :

1. « La zone UEa en aval de la zone agricole des Clapisses accueille une résidence médicalisée, à une distance d'environ 255 mètres ».
2. « La réglementation sur les produits phytosanitaires est encadrée par plusieurs textes, dont la loi n°2014-110 du 6/2/2014, dite Loi Labbé, qui interdit l'utilisation de nombreux produits phytopharmaceutiques par les collectivités territoriales ».
3. La gestion des produits phytosanitaires et l'impact sur les parcelles voisines propose :
« Une bande de friche d'une largeur de 15 mètres sera conservée autour de la zone de projet. Cette bande a pour but de protéger les voisins des dérives possibles lors des traitements phytosanitaires...Elle sera entretenue pour préserver la biodiversité et assurer un environnement sécurisé ».

Analyse du commissaire-enquêteur.

Le mémoire en réponse au PVS ne parle toujours pas de pollution atmosphérique, mais évoque « **Des réductions de nuisances** » concernant les traitements phytosanitaires,

Les propositions ci-dessus envisagées sont à mettre en perspective avec les données scientifiques :

« Jusqu'à plusieurs dizaines de pourcentage de la dose appliquée peuvent être perdues pendant l'application et peuvent se volatiliser après l'application, selon les produits et le matériel utilisés, les conditions météorologiques et le type de sols ou de cultures ».

(Bedos et Millet, 2016).

L'ammoniac, NH₃, est lié essentiellement aux activités agricoles : volatilisation lors des épandages et du stockage des effluents d'élevage et épandage d'engrais minéraux, **autorisés par la loi.**

C'est un gaz irritant qui possède une odeur piquante et qui brûle les yeux et les poumons. Il s'avère toxique quand il est inhalé à des niveaux importants.

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

Ces oxydes d'azote réagissent avec

- les Composés Organiques Volatils 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.

Pour le NH₃, 203 tonnes sont émises en 2017 sur la zone du PPA 06.

=> L'Union Européenne relève avec préoccupation que les émissions d'ammoniac, notamment celles issues du secteur agricole, continuent d'augmenter, ce qui complique le respect des limites de pollution atmosphérique de l'UE par les États membres.

=> 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** ».

Au vu de ces données scientifiques, la commune devra bien peser les risques de ces installations pour les habitants, notamment concernant la résidence médicalisée située à une distance d'environ 255 mètres, au regard des bénéfices attendus pour le territoire ».

4- LES PROJETS SITUÉS EN ZONES URBAINES -

1- Le PAPAG du Vallon de la Noix.

Le vallon de la Noix est un secteur vulnérable au regard notamment du risque inondation.

1- Il avait été prévu au projet de PLU l'inscription d'une zone UEb, spécifiquement dédiée à l'accueil d'un parking public enterré et d'un parc paysager,

À ce jour, l'incomplétude des études hydrauliques ne permet pas de lever l'inconstructibilité induite par la disposition D.I.2.3 du PGRI.

2- Par ailleurs, un dossier a été monté par la société « SCI Orchidées Beausoleil », qui demande une autorisation de construire sur l'emprise foncière de 16 119 m2, un complexe hôtelier :

Le dossier comporte notamment une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000, et trois dossiers de demande de permis de construire.

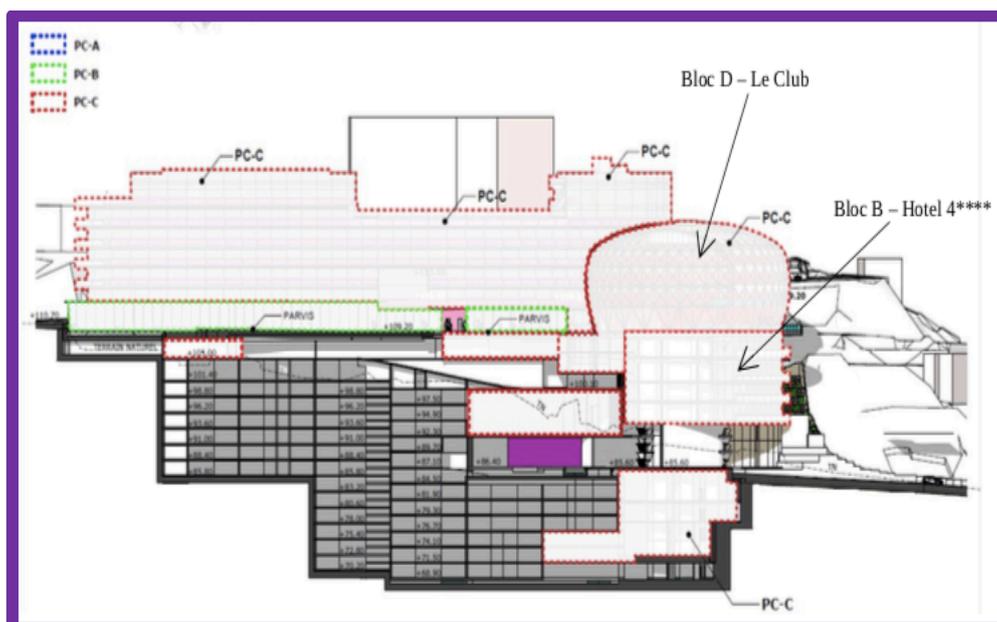
PC-A	PC N° 00601219H00007	Projet de construction de parkings : - 954 places, - sur trois niveaux.
PC-B	PC N° 00601219H00008	Projet de construction de dix boutiques.
PC-C	PC N° 00601219H00010	Projet de construction de - trois hôtels, (320 chambres), - un espace conférences, (salle double hauteur de 1.270 m2 - un restaurant.

L'importance du projet sur ce site appelle une analyse particulière.

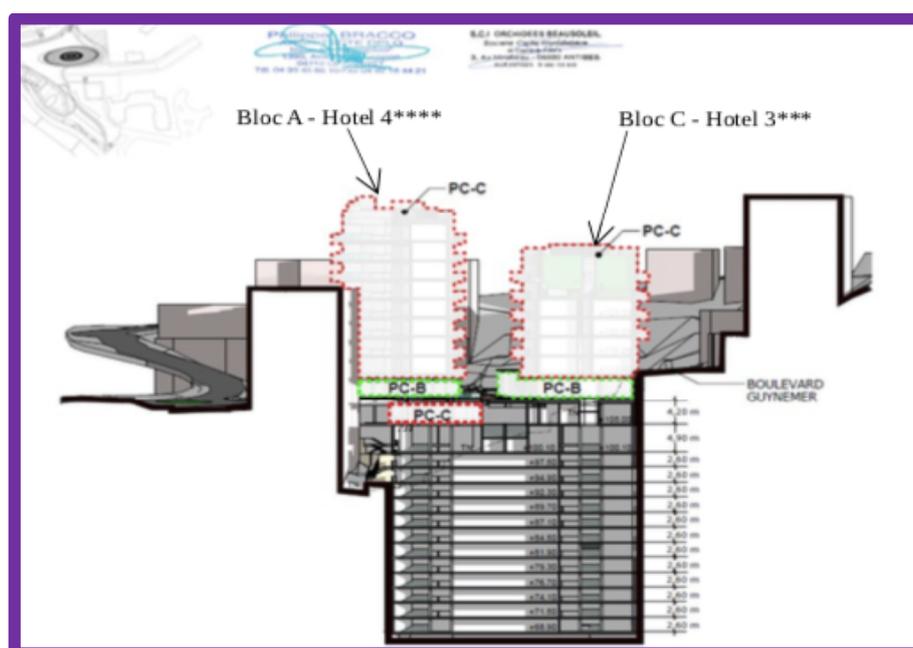
Les impératifs liés à sa réalisation imposent :

- la démolition totale de 24 bâtiments existants,
- des terrassements sur environ 45 mètres de profondeur,
- une refonte du système de gestion des eaux pluviales avec la fermeture de l'ensemble du cours d'eau en fond de vallon.

Des incidences majeures sont à prévoir sur le paysage, la biodiversité, les sols, les eaux, les risques naturels et la qualité de l'air extérieur.



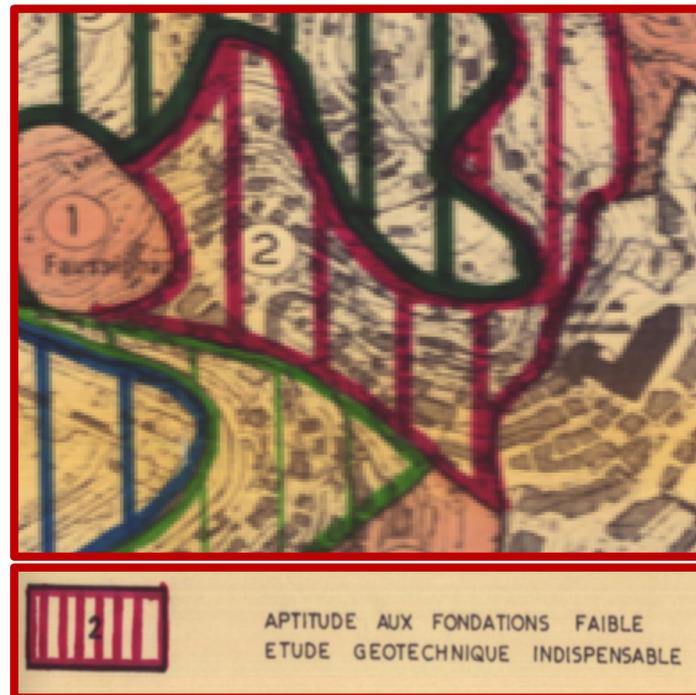
*- Vue en coupe du projet – Axe Nord-Sud –
(Dossier d'étude d'impact).*



*- Vue en coupe du projet – Axe Est-Ouest –
(Dossier d'étude d'impact).*

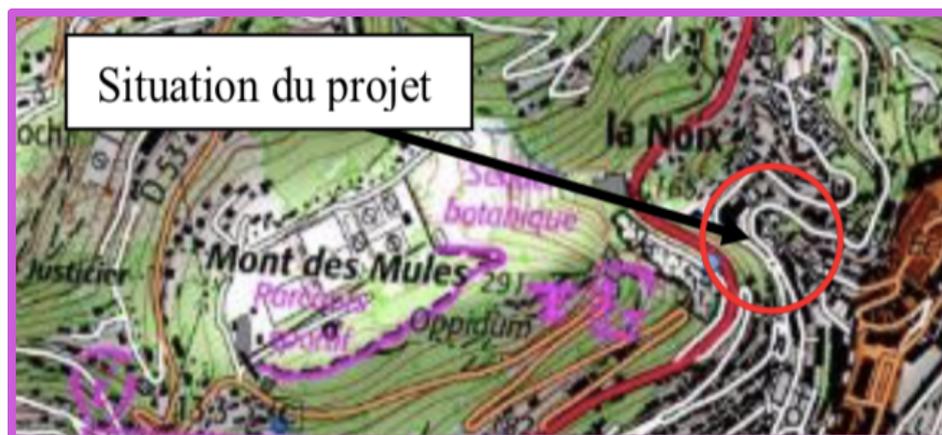
Les effets du projet sur la géologie et la gestion des sols, tels qu'analysés par le porteur de projet, concluent de façon surprenante : « *Le terrain étant relativement plat, il y aura peu de terrassement et donc de volume de terre déplacée.* » (Terrassements sur 45 mètres de profondeur ».

Les vues en coupe du projet semblent incompatibles avec l'aptitude aux fondations du site.



- Étude géologique et géotechnique -
- Source : dossier d'enquête -

2- Les risques présents sur le site.



Le terrain du projet repose sur les formations marno-calcaires indifférenciées datant du Crétacé supérieur et également sur des éboulis de pierrailles.
Les risques présents sur le site sont nombreux.

1. Site classé en zone bleue du PPR mouvements de terrain.

Toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol (déboisement, excavation, remblais), est proscrite.

2. Zone de sismicité de niveau 4.

3. Risque ruissellement inondation.

Il a fait l'objet d'une étude hydrologique et hydraulique.

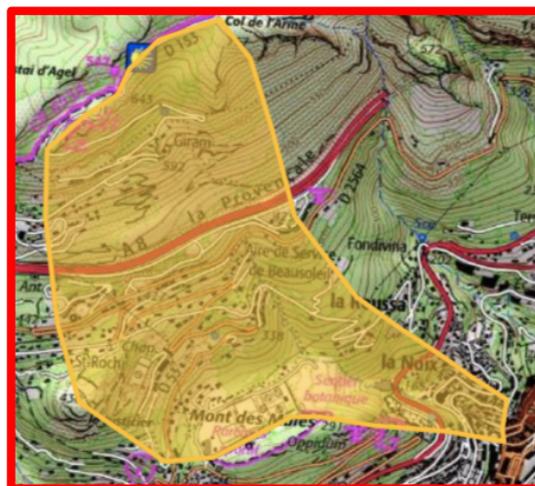
Le vallon de la Noix draine un bassin versant d'environ 129 hectares dont environ 20 % imperméabilisés, en amont de l'autoroute A8 jusqu'en aval de la zone d'étude, au droit du Chemin de la Noix et de l'avenue de France.

Les bassins versants sont caractérisés d'un point de vue hydrologique par leurs superficies naturelles et imperméabilisées et leurs coefficients de ruissellement respectifs ainsi que par leur temps de concentration.

Le coefficient de ruissellement décennal du terrain naturel des bassins versants de l'opération est tabulé dans le Guide Technique de l'Assainissement Routier (G.T.A.R.) de 2006, selon les paramètres suivants :

- Terrain limoneux, marno-calcaires avec éboulis
- Pente moyenne du bassin versant : supérieure à 10 %.
- Couverture végétale : boisée. Terrain ondulé, montagneux.

Le débit de pointe centennal du bassin versant BV à l'état actuel en aval du terrain du projet est de 25,2 m³/s.



- Découpe du bassin versant du Vallon de la Noix -

La modélisation hydraulique a représenté :

- 8 profils notés de P1 (amont) à P8 (aval).

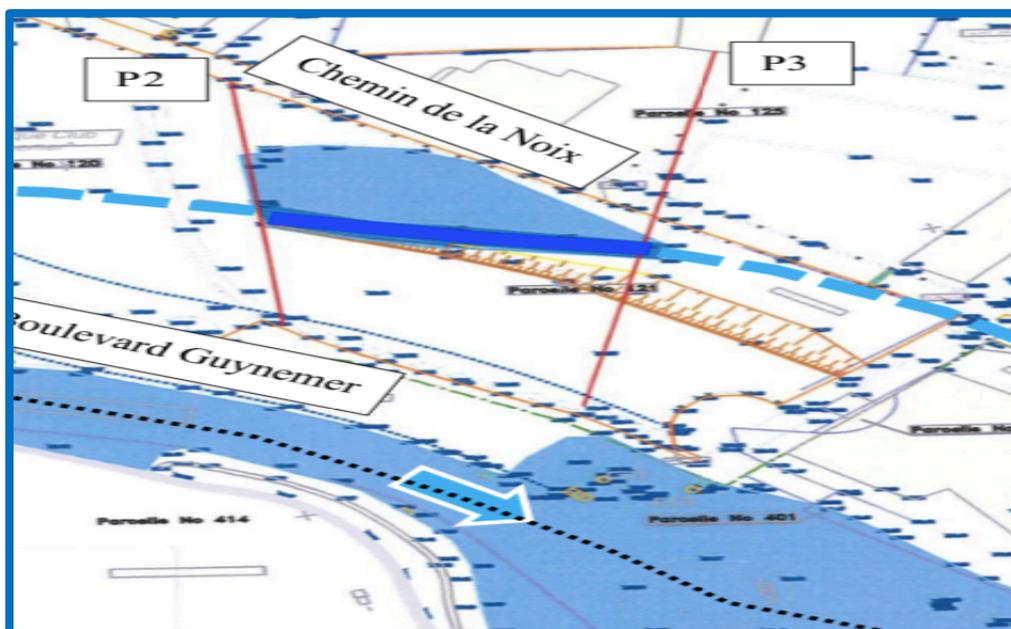
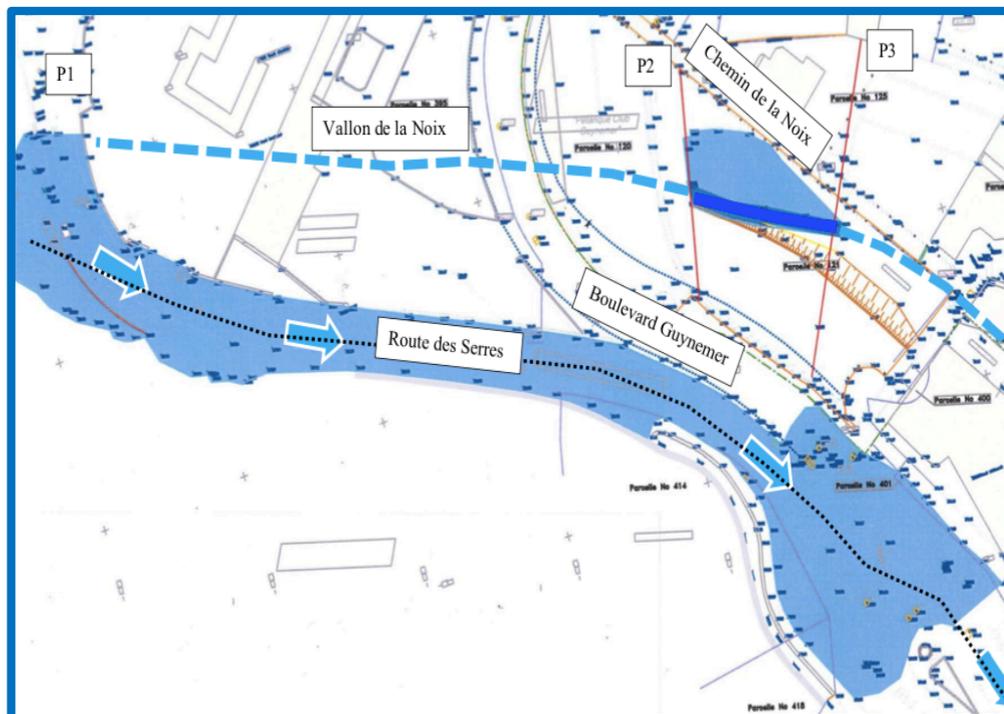
Le profil P8 est un profil fictif permettant de modéliser l'ouvrage sous couverture aval.

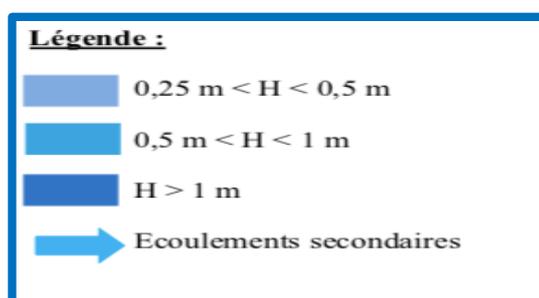
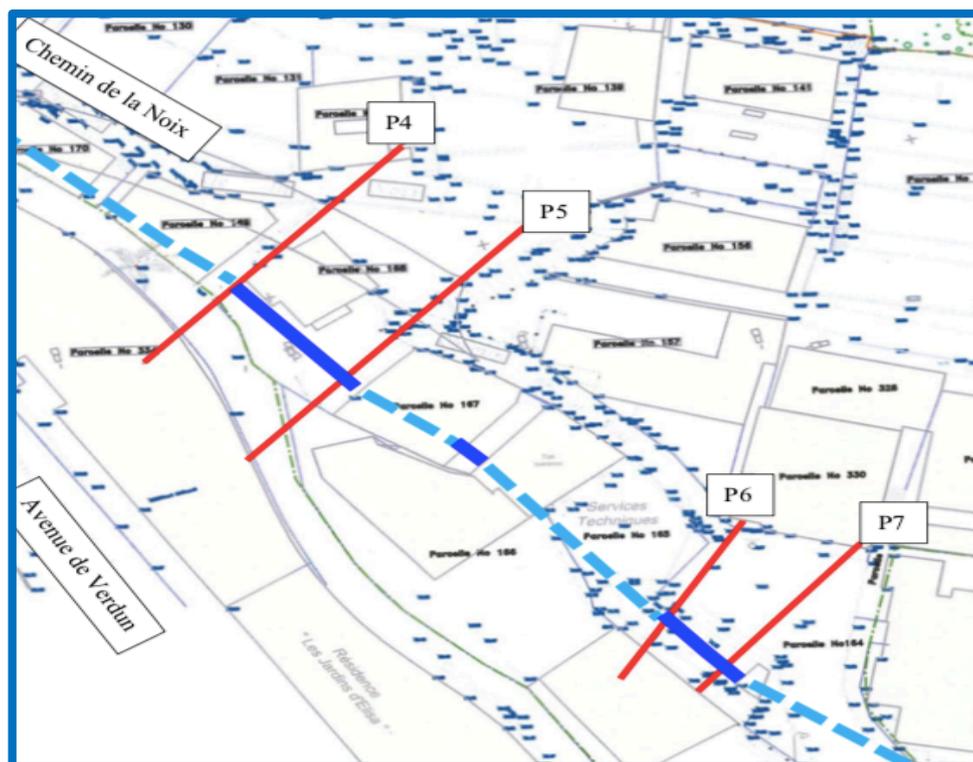
- 4 ouvrages de rétablissement.

Le débit centennal a été entré dans le modèle afin d'obtenir les résultats de hauteur et de vitesse d'écoulement.

Les très fortes pentes du vallon, et notamment des passages sous couverture, entraînent des ressauts hydrauliques.

Les débordements qui peuvent avoir lieu à l'amont des deux collecteurs défluent en empruntant des axes de circulation (route des Serres, chemin de la Noix), sont retenus sur ces voies par des murets et ne peuvent pas retourner au vallon.

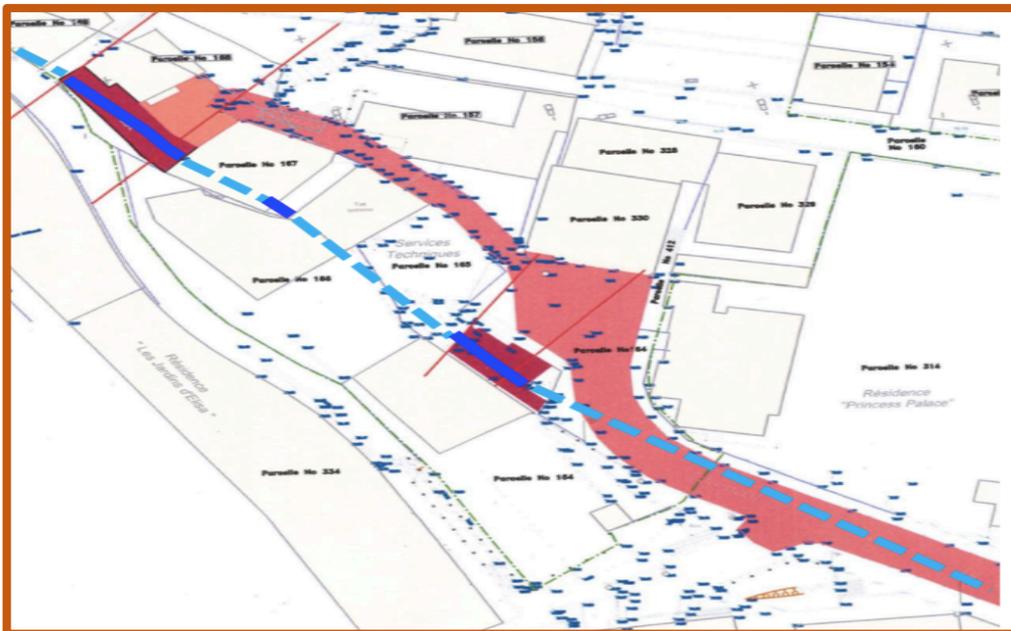


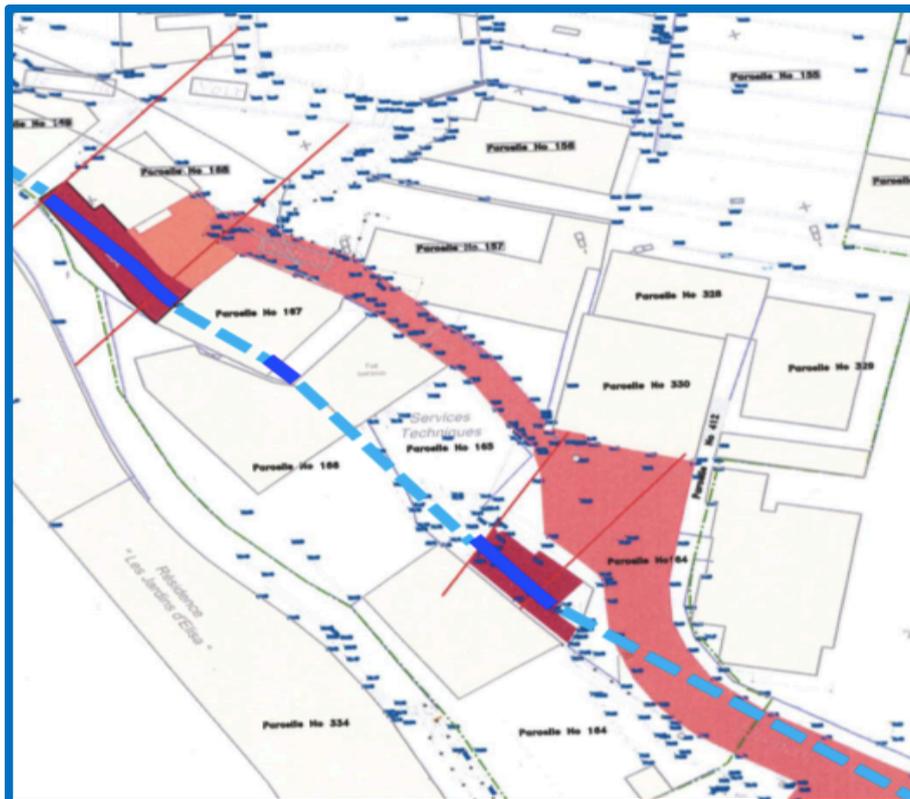


- Débordements potentiels du vallon de la Noix -
- Cheminement des débits sur-versants -
 (Source : étude hydrologique et hydraulique – P.15)

Les figures ci-dessous montrent, d'amont en aval, l'aléa inondation résultant de l'ensemble des débordements potentiels.

Au regard des pentes, les vitesses d'écoulement sont très fortes sur l'ensemble des biefs d'écoulement, que ce soit dans le vallon ou sur les voies.





Les écoulements présentent une faible hauteur d'eau (de l'ordre de 30 cm), mais des vitesses très importantes (de l'ordre de 5 m/s).

Le long du vallon, les murs isolés ont été considérés comme fusibles.

L'ensemble des analyses ne prend pas en compte le phénomène d'embâcles : « Ce phénomène n'est néanmoins pas à négliger, étant donné le milieu dans lequel s'écoule le vallon à l'amont de la zone d'étude, et notamment les obstacles pouvant se bloquer sur le barreaudage du collecteur Ø1.400 mm à l'amont de la zone d'étude ».



Le projet n'a pas pris en compte – entre autres - les incidences de sa réalisation sur le système hydraulique concernant :

- les modifications d'écoulement sur le risque d'inondation, en amont et en aval du projet,*
- la capacité du milieu récepteur à prendre en charge les eaux pluviales.*

3- L'incidence sur le paysage.

La zone du projet est située dans le site inscrit « *Littoral de Nice à Menton* ».

L'insertion du projet dans le paysage n'est pas traitée.

La démolition totale de 24 bâtiments existants, les modifications dues :

- aux affouillements du sol,
- à la suppression d'arbres et de végétation,
- à la suppression d'un corridor écologique,
- au comblement du vallon, ne permettent pas de valider les conclusions de l'étude d'impact : « *...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* ».

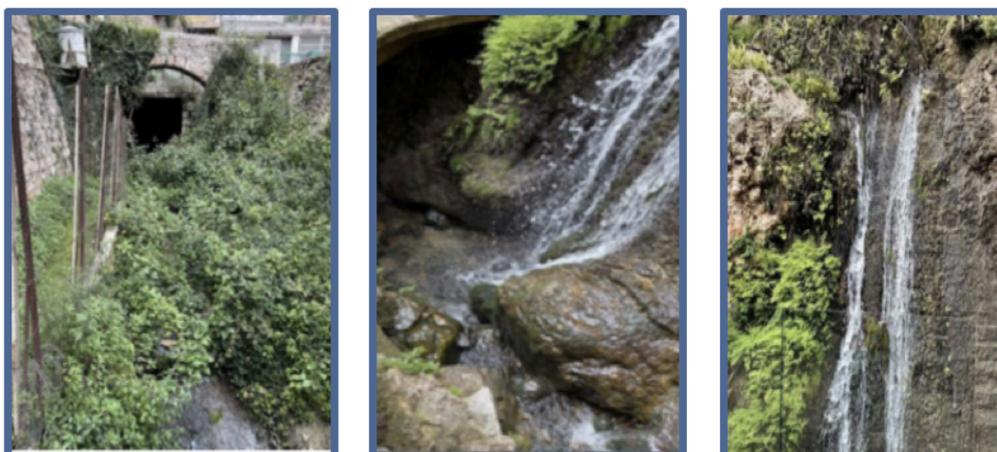
Dans un courrier adressé en cours d'enquête, la DDTM précise :

« Une sensibilité paysagère a été relevée par l'ABF concernant le secteur du Vallon de la Noix qui possède une identité propre de quartier résidentiel formant une entité paysagère de qualité, majoritairement composée de bâtis variés et de respirations végétales qu'il convient de préserver pour maintenir la qualité du paysage du site inscrit ».

De plus, la démarche d'extension du périmètre de protection de biotope (APPB) « Falaises de la Riviera » est en cours de finalisation. *Cet APPB a notamment vocation à protéger la Nivéole de Nice et à maintenir le corridor existant (vallon de la Noix).*

4- L'absence de prise en compte de la TVB.

Le Vallon de la Noix ne figure pas au niveau des cartes de la TVB. Il ne bénéficie donc pas réglementairement des protections liées à la trame bleue.



- Source : contribution de l'association ASPONA -

Un avis détaillé de l'état en date du 6 mars 2024 demande « *D'éviter le comblement, la dérivation et le busage des vallons dits secs qui sont des axes d'écoulement préférentiel des eaux de ruissellement* ».

Le vallon est situé au centre de plusieurs zones protégées pour leur richesse écologique :

- site Natura 2000 « *Corniches de la Riviera* », à environ 300 m du projet ;
- ZNIEFF « *Adrets de Fontbonne et Mont Gros* » située à environ 400 m du projet.

Sur ce site se trouvent :

- *des chiroptères*, (Petit Rhinolophe) ;
- *un amphibien* (la Rainette méridionale),
- *neuf reptiles protégés*, (Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Tarente de Mauritanie, Orvet fragile et Hémidactyle verruqueux) ;
- *une avifaune protégée* : 14 sont avérés sur le site, dont le Faucon crécerelle ;
- *des insectes* : Noctuelle des peucédans et Alexanor.

De plus, les inventaires ne comportent pas d'étude entomologique.

5- L'absence de démarche ERC.

Comme il a été exposé au rapport d'enquête, toutes les pollutions inhérentes aux chantiers de construction, (lumineuse, sonore, atmosphérique), ne pourront être contenues sur le site. Toutes les zones sensibles aux alentours seront donc impactées.

Compte-tenu de l'ampleur du chantier, il est difficile d'imaginer des mesures de réduction.

6- L'absence d'évaluation d'impact sur le trafic, le bilan des GES.

L'importance des affouillements du sol, (déstockage de carbone) et des surfaces imperméabilisées, (suppression des puits de carbone), ne laissent pas envisager un bilan de GES positif.

Au regard de la TVB : ce vallon devrait en toute logique y figurer, et bénéficier ainsi d'une protection liée à la trame bleue.

Avis du commissaire-enquêteur.

1. L'ensemble des avis citoyens plaide avec bon sens pour une sauvegarde de ce vallon, et une limitation de l'urbanisation envisagée.

2. Concernant les aménagements à venir au vallon de La Noix, la commune a apporté des précisions rassurantes au mémoire en réponse au PVS :

- « *La Commune a pris la décision de supprimer l'emplacement réservé n°27, initialement destiné à la création d'un parc paysager et d'un parking en ouvrage, dans la zone UEb. La proposition est de reclasser cette zone en « zone urbaine inconstructible », sous réserve d'une étude environnementale, notamment avec l'avis de la DREAL* ».

- « *Ce reclassement pourra être confirmé à l'issue de la procédure du PAPAG, au cours de laquelle une analyse approfondie du contexte local, des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ainsi qu'une concertation citoyenne seront menées pour élaborer un projet d'aménagement global adapté au territoire* ».

2- Le Vallon des Moneghetti.

1- Le projet.

Des ERMS figurent au projet de PLU au Vallon des Moneghetti :

- ERMS N°2 => Réalisation de 56 logements sociaux.
- ERMS N°8 => Réalisation de 36 logements sociaux.

2- Le risque inondation.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Beausoleil, et suite à la demande de la DDTM 06, la CARF a confié au SMIAGE l'établissement des principes de prise en compte de l'aléa Inondation dans le zonage réglementaire du PLU de la commune, relatif au vallon des Moneghetti.

L'objet de ce rapport de phase 1 est de présenter l'analyse et le fonctionnement des bassins versants ainsi que l'analyse hydrologique et la réalisation de la cartographie de l'aléa inondation.

Le vallon draine une zone conséquente, avec localement de fortes pentes en amont.

L'anthropisation du cours d'eau se retrouve essentiellement dans la partie aval du BV avec des passages souterrains.

La problématique majeure est le transport de matériaux (flottant, charriage, matériaux anthropiques).

Pour contrer ces phénomènes, des ouvrages de type piège à matériaux sont présents à divers endroits stratégiques.

L'inondation, généralement due à une crue, peut présenter d'autres types de débordements : remontées de nappes, ruissellements, ruptures d'ouvrages de protection...

Cette augmentation est le produit d'un ensemble de facteurs : le type de précipitations, le temps de concentration des eaux, la géomorphologie du bassin versant. L'étude consiste donc à déterminer le fonctionnement du bassin versant et les caractéristiques des crues historiques.

1. Les caractéristiques physiques du BV de la Théoulière.

Cours d'eau	Surface (km ²)	Longueur (m)	Pente (%)	Tc (min)	PJ 10 (mm)	PJ100 (mm)
Moneghetti	1.6	1587	13 %	47	120	180

Les valeurs de débit pour une fréquence centennale fournissent une estimation du débit liquide et seront donc retenues dans la suite de l'étude :

Cours d'eau	Q100
Moneghetti	28.3 m ³ /s

2. L'étude hydraulique des projets d'aménagement connus.

La crue centennale a été la référence pour l'élaboration des cartes d'aléa.



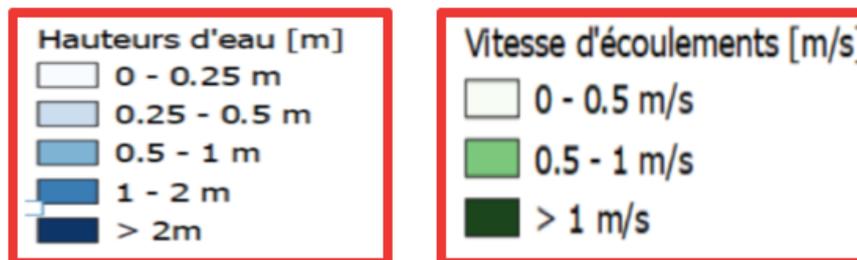
- Localisation des ouvrages limitants - La numérotation permet de repérer les ouvrages -
- Étude hydraulique – P.11 -

<p>Ouvrage 1. <i>Amont chemin Saint Jean</i></p>	<p>Situé en sortie de gorges, son débit capable est de 30 m³/s pour un écoulement en charge ce qui correspond à une Q100. Quelques mètres en aval, se trouve également un ponceau de 2 x 1 mètre dont le débit capable est de 10 m³/s ce qui correspond à une Q5.</p>
<p>Ouvrage 3. <i>Amont moyenne corniche.</i></p>	<p>- Le vallon passe en souterrain dans un ponceau de 1.4 x 1 mètre. - Son débit capable pour un écoulement à surface libre est de 4.9 m/s pour une mise en charge avant débordement. - Ce débit monte à 5.4 m³/s ce qui correspond à une crue quinquennale. <i>Un risque d'obstruction est très probable lors d'évènement exceptionnel.</i> Dans le cadre de la présente étude d'aléa, il sera retenu un scénario d'obstruction partiel de l'ouvrage.</p>
<p>Ouvrages 4 et 5. <i>Rue des Martyrs.</i></p>	<p>Peigne à embâcles et plage de dépôt à matériaux. Risque d'obstruction très probable lors d'évènement exceptionnel. Dans le cadre de la présente étude, il sera retenu un scénario d'obstruction partiel de l'ouvrage. <i>Présence d'habitations au niveau du fond du lit du vallon, qui sont concernées par le risque inondation pour des occurrences de crue très faible de l'ordre de Q5.</i></p>
<p>Ouvrage 6. <i>Rue Pasteur.</i></p>	<p>Avant l'arrivée du vallon à Monaco, un peigne à embâcles est présent. Cet ouvrage de transition ne présente pas de facteur aggravant d'un point de vue hydraulique concernant l'aléa inondation de la commune de Beausoleil.</p>

3. Les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement.

Les hauteurs de submersion ont été classifiées en 5 classes.

Les vitesses d'écoulement, définies en tous points de la zone inondable, ont été classifiées en 3 classes.

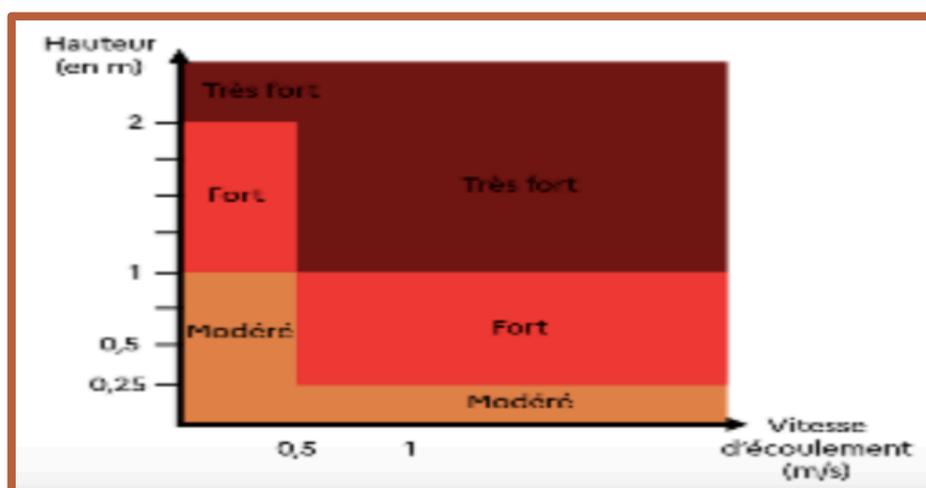


- Grilles de lecture -

- Des hauteurs d'eau -

- Des vitesses d'écoulement -

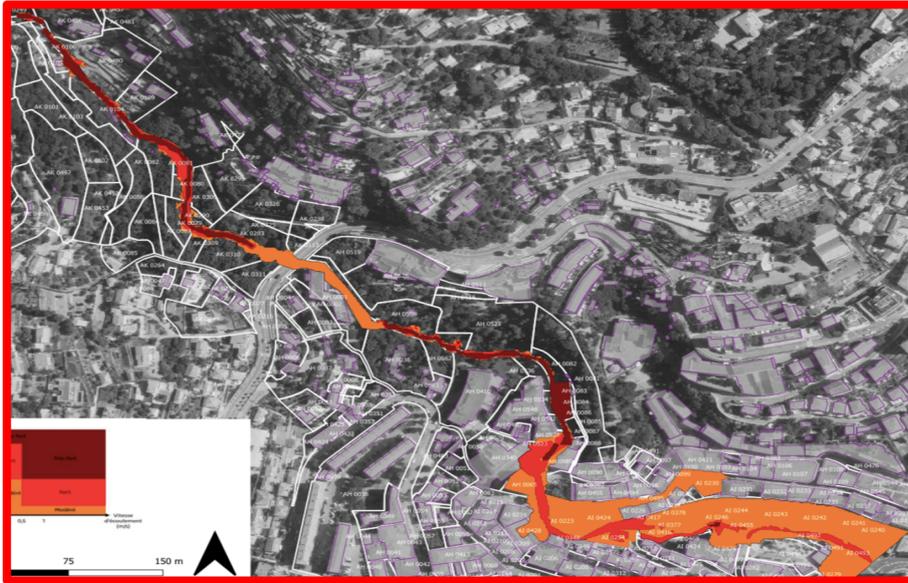
4. La grille d'aléas.



- **Zone d'aléa modéré** : la hauteur d'eau est inférieure à 1 m et la vitesse d'écoulement inférieure à 0,5 m/s ou pour une hauteur d'eau strictement inférieure à 0,25m.

- **Zone d'aléa fort** : la hauteur d'eau est comprise entre 1 et 2 m, et la vitesse d'écoulement strictement inférieure à 0,5 m/s ou pour des hauteurs d'eau comprises entre 0,25 m et 1 m.

- **Zone d'aléa très fort** : soit la hauteur d'eau est supérieure à 2m, soit la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et la vitesse supérieure à 0,5 m/s.



Remarques du CE.

Les ERMS prévues sur le site concernent les parcelles :

Section AH : Parcelles n°40 à 43, 44 ;

Section AI : Parcelles n°38,45,46,47 ; pour une surface totale de 11 906,1 m².

Section AI : Parcelles n°170, 172 à 176, pour une surface totale de 1 470 m².

La réalisation de ces projets aura vocation à prendre en compte les données de l'étude hydraulique.

5- LA DÉMARCHE ERC.

Les mesures figurant au dossier d'enquête.

Les seules mesures figurant au dossier sont les mesures d'évitement, limitées toutefois aux zonages, (zones N, EBC, etc...)

Concernant les impacts des projets PLU, le dossier affirme :

« *Espaces naturels : Pas de mesures particulières au vu de l'absence d'incidences sur le milieu naturel* ».

Analyse du Commissaire-enquêteur.

1- La séquence ERC.

La séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) est un instrument réglementaire de politique publique environnementale.

Elle est apparue en 1972 aux États-Unis dans le *Clean Water Act* (Hough et Robertson, 2009), puis en 1976 en France dans la loi pour la protection de la nature.

Elle constitue un instrument de compromis pour concilier aménagement et environnement dans un système qui recherche un nouveau modèle de développement n'opposant plus l'économie et la nature (Faucheux et al., 1995).

En parallèle, des travaux scientifiques sont menés pour analyser la contribution de la séquence en tant qu'outil de protection de la biodiversité en se focalisant sur les concepts et pratiques qui y sont liés, et notamment :

- *l'efficacité de la compensation écologique* ; (Curran et al., 2014 ; Maron et al., 2016),
- *l'objectif d'absence de perte nette ou « no net loss »*, (Quétier et al., 2014 ; Maron et al., 2016)
- *l'objectif de gain net de biodiversité*, (Bull et Brownlie, 2015 ; Rainey et al., 2015),
- *le principe d'équivalence écologique* (Quétier et al., 2012),
- *l'état de référence* (Bullock et al., 2011 ; Bull et al., 2014 ; Maron et al., 2015).

La séquence ERC est aussi largement controversée par différents travaux, notamment en termes d'efficacité écologique et de capacité à atteindre l'objectif d'absence de perte nette qui lui est associé ou, plus récemment, en termes d'implications conceptuelles.

(Bonneuil, 2015 ; Calvet et al., 2015 ; Spash, 2015 ; Martin et al., 2016).

2- Les problématiques non traitées au projet de PLU.

1. L'objectif d'absence de perte nette de biodiversité.

A l'issue de l'application de la séquence ERC, des pertes de biodiversité ne doivent pas persister.

Après évitement et réduction, si les impacts dits résiduels sont significatifs, *des mesures de compensation doivent générer des gains écologiques au moins égaux à ces pertes, afin d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité.*

Cet objectif requiert de tendre vers un gain net de biodiversité : les mesures de compensation doivent apporter des gains écologiques supérieurs aux pertes.

Toute mesure de compensation doit démontrer à la fois :

- *une additionnalité écologique*, c'est-à-dire qu'elle génère un gain écologique qui n'aurait pas pu être atteint en son absence,
- *une additionnalité administrative*, aux engagements publics et privés.

2. L'objectif d'équivalence écologique.

Les gains et les pertes de chaque élément de biodiversité affecté et compensé doivent être exprimés de manière à en permettre la comparaison et le suivi au cours du temps.

L'équivalence se mesure en termes qualitatifs et quantitatifs :

- *sur la nature des composantes affectées* (mêmes habitats, espèces, fonctions que ceux affectés par le projet)
- *sur leur qualité fonctionnelle*, c'est-à-dire leur rôle au sein de l'écosystème affecté par le projet. *La compensation se fait obligatoirement en nature : elle ne peut pas être financière.*

3. La condition d'efficacité.

Les mesures de compensation sont soumises à une obligation de résultat.

Elles doivent être assorties d'objectifs de résultats clairs, précis et contrôlables, et de modalités de suivi de leur efficacité et de leur effet afin d'attester de l'atteinte de ces objectifs. *L'ensemble de ces éléments est défini avant l'impact.*

4. La condition de temporalité.

Le décalage temporel entre l'impact effectif et la mise en œuvre des mesures de compensation doit être nul ou minimum : les mesures de compensation sont pleinement effectives au moment des impacts.

Pour cela, elles doivent être réalisées en anticipation des atteintes sur la biodiversité.

5. La condition de pérennité.

Les mesures de compensation *doivent être effectives durant toute la durée des impacts.*

Le maître d'ouvrage doit prévoir des moyens de sécurisation foncière et financière dès la conception du projet de compensation.

6. La condition de proximité fonctionnelle.

Pour les espèces, la proximité fonctionnelle fait appel à la capacité de déplacement des individus et aux conditions nécessaires à ces déplacements, *c'est-à-dire à l'accessibilité de l'espace pour les individus de l'espèce considérée à partir d'un espace « source ».*

Ainsi deux espaces physiquement en continuité peuvent être disjoints si un obstacle structurel empêche le déplacement des individus de l'un à l'autre (par exemple : *un espace boisé continu mais traversé par une zone linéaire très éclairée peut constituer deux espaces disjoints pour certaines espèces de chiroptères*).

A l'inverse, deux espaces disjoints peuvent être en continuité fonctionnelle pour certaines espèces : deux espaces séparés par une rivière large ou une route large sont par exemple

- en continuité du point de vue d'espèces d'oiseaux ou de chiroptères en capacité de les franchir ;
- ils ne le sont pas du point de vue des vers de terre ou des amphibiens.

La proximité fonctionnelle doit s'apprécier au regard des espèces, des habitats et des fonctions écologiques affectées.

7. La notion de proportionnalité.

Toutes les étapes de la démarche d'évaluation environnementale doivent être proportionnées :

- à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet ;
- à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés ;
- à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Cette notion s'applique dès la réalisation de l'état initial du site affecté qui devra être d'autant plus détaillé et poussé que l'enjeu environnemental ou l'ampleur du projet ou de ses impacts prévisibles sont importants.

En synthèse.

Toutes les données listées ci-dessus sont totalement absentes au dossier. Or :

1. Le projet de PLU doit tout d'abord s'attacher à éviter les impacts sur l'environnement, car « L'évitement est la seule solution qui permet de s'assurer de la non-dégradation du milieu par le projet ».

Les seules mesures d'évitement figurant au dossier se résument au zonage, (N, EBC).

Mais l'aménagement d'un site réduit nettement la fonctionnalité des zones naturelles maintenues en son sein et/ou situées aux alentours.

2. « La réduction intervient dans un second temps, dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités ». Ces impacts « ...ne doivent plus constituer que des impacts négatifs résiduels les plus faibles possible. »

Si la mesure supprime en partie l'impact, c'est une mesure de réduction.

Aucune mesure de réduction des impacts n'est inscrite au dossier.

3. La compensation a pour objectif d'apporter une contrepartie aux impacts résiduels négatifs qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits.

Les mesures de compensation doivent permettre de maintenir, voire, le cas échéant, d'améliorer la qualité environnementale des milieux naturels concernés à l'échelle territoriale pertinente. Aucune mesure de compensation n'est inscrite au dossier.

4. Le programme de suivi doit permettre de s'assurer de la pérennité des effets des mesures de réduction et de compensation.

5- On trouvera utilement en annexe 1 une analyse critique de la démarche ERC.

Cette analyse démontre clairement que la seule mesure efficace pour la protection de la biodiversité est l'évitement.

4- LES ANNEXES -

- Annexe 1 -

Analyse critique de la démarche ERC. P.204.

- Annexe 2 -

Sigles et acronymes utilisés dans le document. P.208.

- Annexe 3 –

Bibliographie. P.211.

- Annexe 4 –

Procès-Verbal de Synthèse. P.214.

- Annexe 5 –

Mémoire en Réponse au Procès-Verbal de Synthèse – P.260.

**- Annexe 1 –
- ANALYSE CRITIQUE DE LA DÉMARCHE ERC -**

1- Résultats de l'analyse de 358 mesures ERC relevées.

On trouvera au niveau du tableau ci-dessous les résultats de l'analyse de 358 mesures ERC relevées, et leur reclassification selon les définitions de la doctrine.

<i>Mesures</i>	<i>Analyse de 358 mesures ERC relevées</i>	<i>Après reclassification selon les définitions de la doctrine</i>
Evitement	14%	1% environ
Réduction	32%	90%
Compensation	8%	6%
Accompagnement.	10%	1% environ
Sans qualification précise	35%	
Suivi		1% environ

*- Développement durable et territoires fragiles -
(2018, 10.4000/developpementdurable.12032. Hal-02448898)*

Dans 60 % des cas, les qualifications données dans l'étude d'impact ne correspondent pas aux définitions de référence nationale : 50 mesures sont qualifiées de mesures d'évitement dans les études d'impact, alors que 42 d'entre elles relèvent plutôt de mesures de réduction, car elles amoindrissent les impacts, plus qu'elles ne les évitent.

Il s'agit des mesures suivantes :

- *l'adaptation du calendrier des travaux au cycle de vie des espèces à enjeux,*
- *la plantation d'essences végétales locales dans les espaces verts du projet,*
- *le maintien d'une partie fonctionnelle d'un corridor écologique (ex. : maintien d'une haie au sein de la zone aménagée pour le projet).*

Les définitions sont claires en théorie, mais ambiguës en pratique.

L'analyse des mesures proposées dans les études d'impact, puis reclassées, a permis de questionner chacune des définitions données par la doctrine et d'identifier les ambiguïtés récurrentes.

2- De l'évitement à la réduction, il n'y a qu'un pas.

Dans l'échantillon, *sur 50 mesures d'évitement proposées au total, seulement cinq sont réellement des mesures d'évitement.* Quatre des cinq mesures consistent en une réduction de l'emprise du projet, la cinquième consiste à maintenir une grande zone à enjeu écologique sur le site de projet. Tous ces évitements correspondent à un choix de localisation.

Lors de la reclassification des mesures, l'étude a été confrontée à une ambiguïté entre :

- des mesures consistant à maintenir une zone à enjeux sur le site du projet,
- le choix de diminuer l'emprise du projet pour ne pas affecter une zone à enjeux.

Maintenir les zones naturelles à enjeux sur le site de projet, tout en prévoyant d'aménager autour, est souvent considéré comme une mesure d'évitement.

Cependant, d'après la définition normative, une mesure d'évitement est censée supprimer l'impact (qu'il soit direct, indirect, temporaire ou permanent). *En effet, l'aménagement d'un site réduit nettement la fonctionnalité des zones naturelles maintenues en son sein. Ce type de mesure semble donc relever davantage de l'étape de réduction que de l'étape d'évitement des impacts.*

À l'inverse, lorsque l'emprise du projet est redessinée et diminuée pour éviter une zone identifiée comme écologiquement sensible, l'impact est supprimé et nous avons considéré cette mesure comme relevant bien d'une mesure d'évitement. *Cette distinction est cependant à nuancer* : dans certains cas, la modification de l'emprise ne peut aussi que réduire l'impact sur la zone, car elle sera de toute façon affectée plus ou moins directement et à plus ou moins long terme par la fragmentation des habitats naturels en question et/ou par les usages qui seront adoptés au niveau du projet qui reste à proximité.

C'est pourquoi il est important de décrire plus précisément les modalités techniques des mesures et les effets positifs et négatifs associés.

3- De l'impact résiduel significatif à la compensation, le lien n'est pas manifeste.

Les mesures de compensation représentent, après reclassification, 6 % du total des mesures et correspondent majoritairement à des actions de préservation de milieux en bon état de conservation sur un site différent, contigu ou proche, avec des mesures de restauration écologique ponctuelles telles que la création de mares ou de gîtes pour la petite faune et le renforcement de méta populations d'espèces patrimoniales.

Une grande partie des confusions concernent les mesures de compensation mises en place sur le site même du projet. Il est difficile de concevoir qu'on puisse préserver ou restaurer un habitat là où l'impact a lieu, ou alors les gains des mesures compensatoires seront eux aussi amputés de l'impact résiduel du projet en fonctionnement : pollutions diffuses, fréquentation ou aménagements futurs légitimés par le projet en question.

Certaines actions de restauration ou de réhabilitation écologique en fin de vie des projets sont également qualifiées dans les dossiers de mesures compensatoires.

Cependant, de telles actions, intervenant seulement après que les impacts du projet ont eu lieu, ne permettent pas de prendre en compte les pertes intermédiaires qui sont pourtant une des exigences de la compensation écologique (Regnery, 2017).

Ainsi, il semblerait que la mise en œuvre d'une mesure « sur site » relève plutôt d'un amoindrissement de l'impact résiduel (mesure de réduction) que d'une véritable contrepartie.

Enfin, dans deux tiers des cas la réduction n'est pas accompagnée de compensation.

Ceci signifie que les impacts résiduels sont considérés comme non significatifs, et donc ne nécessitant pas d'être compensés.

Or, on peut s'interroger sur la réelle « significativité » des impacts résiduels, cette notion étant très rarement définie et explicitée dans les études d'impact.

4- Un grand flou règne sur les mesures d'accompagnement.

Dans 86 % des cas où elles sont proposées, les mesures d'accompagnement correspondent plutôt à des mesures de réduction. Ceci est d'autant plus surprenant que selon la doctrine, les mesures d'accompagnement sont censées améliorer l'efficacité des mesures de compensation.

Ainsi, les mesures d'accompagnement paraissent être une catégorie « fourre-tout » dont il est complexe, aujourd'hui, de donner une définition unique et claire. De surcroît, ces mesures ne s'inscrivent pas dans un cadre réglementaire ou législatif obligatoire, mais sont pourtant très utilisées en pratique.

Enfin, les résultats des études mettent en évidence qu'en pratique l'application de la séquence ERC diffère du schéma théorique, et laisse présager une perte nette de biodiversité : les résultats suggèrent que les acteurs tendent à adopter une utilisation stratégique des définitions normatives en surqualifiant souvent le type de mesure mis en place.

Des considérations pratiques peuvent aussi entrer en jeu dans l'équation de mise en œuvre de la séquence ERC.

Il est plus aisé pour l'aménageur de s'engager sur des mesures de réduction que d'évitement et de compensation :

- Les mesures de réduction sont majoritairement peu coûteuses et moins contraignantes que les mesures d'évitement qui peuvent nécessiter fréquemment une modification de l'emprise du projet, engendrant une diminution de sa surface utile.
- La réduction diffère aussi de la compensation, car cette dernière est soumise à une obligation de moyens - et une obligation de résultat depuis la loi biodiversité- et elle requiert un engagement de l'aménageur sur le long terme (plusieurs décennies) qu'il lui est difficile d'appréhender.
- De plus, éviter et compenser nécessitent dans la plupart des cas de trouver et d'étudier d'autres sites sur le territoire, ce qui complexifie le processus d'aménagement, interfère avec différents intérêts économiques et politiques et nécessite plus d'argent et de temps.

Le problème principal de cette confusion dans la hiérarchie des mesures est que cela impacte l'efficacité écologique de la séquence ERC, notamment par l'absence récurrente de véritables mesures d'évitement ou de compensation, mais aussi parce que la réussite des mesures prévues n'est pas systématiquement assurée.

Par ailleurs, la loi biodiversité énonce que les mesures de compensation doivent être « mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou, en tout état de cause, à proximité de celui-ci afin de garantir ses fonctionnalités de manière pérenne » (art. L. 163-1).

Or, les mesures de compensation mises en œuvre sur le site endommagé contribuent plutôt à réduire les impacts résiduels significatifs.

5- Proposition d'une harmonisation avec les standards internationaux décrits par le BBOP

(Business et Biodiversity Offsets Programme).

Les mesures de réduction pourraient ainsi englober :

1. Une « minimisation » de l'impact, qui correspond aux mesures de réduction actuelles.
2. La « réhabilitation » d'un impact sur le site de projet, qui équivaut aux mesures actuellement souvent classées dans la compensation.

Cela permettrait une prise en compte explicite des pertes intermédiaires à travers la mise en

place de mesures compensatoires en amont du projet et en dehors du site d'impact. (Regnery, 2017).

3. Une clarification de la compensation et de l'évitement :

- l'évitement, comme une mesure qui supprime intégralement un impact donné,
- la compensation comme une mesure permettant de créer une plus-value écologique nette équivalente aux impacts résiduels significatifs (explicitement identifiés et définis) sur un site qui n'est pas déjà soumis à l'impact du projet.

L'évitement géographique et l'analyse de solutions alternatives sont actuellement complexes à appréhender, car la conception du projet est déjà à un stade avancé au moment de l'étude d'impact.

De plus, les mesures compensatoires doivent être pensées en amont et à une échelle plus large que le site d'implantation d'un projet pour être en cohérence avec les logiques de certains processus, dynamiques et interactions écologiques, comme les connectivités écologiques.

Ainsi, pour aller vers une plus grande efficacité de la séquence ERC, la compensation et l'évitement peuvent et méritent d'être traités de façon anticipée et à une échelle territoriale (McKenney et Kiesecker, 2010 ; Regnery et al., 2013b ; Kareksela et al., 2013 ; Kujala et al., 2015 ; Bigard et al., 2017).

Il ne faut plus attendre d'avoir mené à terme le processus de conception du projet pour amorcer l'application de la séquence ERC, afin de faciliter la mise en œuvre d'une séquence ERC où l'évitement devient une priorité, et la compensation une réelle contrepartie écologique aux impacts résiduels.

De plus, les mesures de réduction constituent la plupart des mesures proposées. Elles doivent donc être consolidées en termes de réussite environnementale par un suivi-évaluation systématique.

En effet, contrairement aux mesures de compensation, les mesures de réduction des impacts sont rarement, voire jamais, accompagnées de mesures de suivi dans le temps.

(Bigard et al., 2017). Il n'est donc pas possible d'évaluer si elles sont bien mises en place, et le cas échéant, leur efficacité grâce au suivi d'indicateurs écologiques.

Si l'efficacité écologique des mesures de réduction ne s'avérait pas à la hauteur de la réduction évaluée dans l'étude d'impact, alors la majorité des mesures proposées se résume à des intentions sans efficacité écologique contrôlée ou opposable.

Bien que l'interprétation locale des normes nationales soit un processus courant (Lascombes, 1990), l'écart observé semble avoir une incidence négative sur l'efficacité écologique de l'instrument ERC :

- absence récurrente de la phase d'évitement,
- réduction non évaluée en termes écologiques,
- compensations très ponctuelles et apportant rarement une réelle contrepartie écologique à l'impact du projet.

Cette incidence négative s'ajoute au fait qu'aujourd'hui, en pratique, une application partielle de la séquence ERC ne peut remettre en cause les projets.

- Annexe 2 -- SIGLES ET ACRONYMES UTILISÉS DANS LE DOCUMENT -

AFSSET	Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail.
ANSES	Agence Nationale de Sécurité Sanitaire.
APPB	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.
ASPONA	Association pour la sauvegarde de la nature et des sites de Roquebrune Cap martin, Menton, et environs.
AU	A Urbaniser.
AZI	Atlas des Zones Inondables.
BRS	Bail Réel Solidaire.
BRGM	Bureau de recherches Géologiques et Minières.
BTP	Bâtiment et travaux Publics.
CARF	Communauté d'Agglomération de la Riviera Française
CDPENAF	Commission de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et forestiers.
COV	Composés Organiques Volatils.
CU	Code de l'Urbanisme.
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
DOCOB	Document d'Objectif.
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement.
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement.
EAIP	Enveloppe Approchée des Inondations potentielles.
EBC	Espace Boisé Classé.
EHPAD	Établissement d'hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.
EIE	Étude d'Impact sur l'Environnement.
ELAN	Évolution du Logement, de l'Aménagement, et du Numérique.
ENAF	Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
ER	Emplacement réservé.
ERC	Éviter, Réduire, Compenser.
ERMS	Emplacement Réservé pour Mixité Sociale.
EVPP	Emballages Vides de Produits Phytosanitaires.

GADSECA	Groupement des Associations de défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur.
GES	Gaz à Effet de Serre.
GIEC	Groupe d'Expert Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat.
ICPE	Installations Classées pour l'Environnement.
ICU	Îlot de Chaleur Urbain.
IGP	Indication Géographique Protégée.
INRAE	Institut national de Recherche pour l'Agriculture, l'Alimentation, et l'Environnement.
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques.
LLS	Logement Locatif Social.

MDE	Maîtrise de la Demande d'Énergie.
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation.
OLD	Obligation Légale de Débroussaillage.
OPAH	Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat.
PAC	Porter À Connaissance.
PACA	Provence Alpes Côte-d'Azur.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
PCET	Plan Climat Énergie Territorial.
PGRI	Plan de Gestion du Risque Inondation.
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
PLH	Programme Local de l'habitat.
PLS	Prêt Locatif Social.
PLU	Plan Local d'Urbanisme.
PM	Particulate Matter.
PMS	Périmètre de Mixité Sociale.
PPA	Plan de Protection de l'Atmosphère.
PPNU	Produits Phytosanitaires Non Utilisés.
PPPI	Parc Privé Potentiellement Indigne.
PPR	Plan de Prévention des Risques.
PPRI	Plan de Prévention du Risque Inondation.
PRPGD	Plan régional de Prévention et de gestion des déchets Dangereux.
PSLA	Prêt Social Location Accession.
PSQA	Plan de Surveillance de la Qualité de l'Air.
RGA	Retrait Gonflement des Argiles.

SCORAN	Stratégie de Cohérence Régionale d'Aménagement du Numérique.
SCoT	Schéma de cohérence Territoriale.
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDDAN	Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique.
SDTAN	Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement numérique.
SIC	Sites d'Importance Communautaire.
SMIAGE	Syndicat Mixte pour les Inondations, l'Aménagement et la Gestion de l'Eau.
SNBC	Stratégie Nationale Bas-Carbone.
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de développement Durable et d'Égalité du Territoire.
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement de développement Durable du Territoire.
STEP	Station de Traitement et d'Épuration de l'eau.
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique.
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain.
SUP	Servitudes d'Utilité Publique.
TVB	Trame Verte et Bleue.
TVG	Trésor Vert de Grima.
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté.
ZICO	Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux.
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique.
ZPS	Zones de Protection Spéciale.
ZSC	Zones Spéciales de Conservation.

- Annexe 3 -
- Bibliographie -

- ADEME.** *Estimation des stocks et des flux de carbone des sols, des forêts et des produits bois à l'échelle d'un EPCI.* Notice technique – Outil ALDO.
- ADEME - Émissions de particules des véhicules routiers - 03/12/2012 -**
- ADEME - Agriculture et pollution de l'air : Impacts, Contributions, Perspectives ; etat de l'art des connaissances – 2015**
- AFSSET.** « *Pollution par les particules dans l'air ambiant. Synthèse des éléments sanitaires en vue d'un appui à l'élaboration de seuils d'information et d'alerte du public pour les particules dans l'air ambiant* ». Mars 2009. Avis de l'Agence française de sécurité sanitaires de l'environnement et du travail - Rapport d'expertise collective.
- Altermatt F., Ebert D., 2016,** *Reduced flight-to-light behaviour of moth populations exposed to long-term urban light pollution*, *Biology letters*, vol. 12, n° 4.
- Agence Concepto, 2015,** *Une trame noire, en complément des trames vertes et bleues.* Horticulture et paysage, vol. 03/2015, pp. 59-60.
- Andréadakis A., Bigard C., Sarrazin F.,** *Approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique – Guide de mise en œuvre.* CGDD 2021.
- Baier M., Kandlbinder A. Gollmack D. & Dietz K.J. (2005)** *Oxidative stress and ozone: perception, signalling and response.* *Plant, Cell & Environment*, 28(8), 1012–1020.
- Barbeau G, Neethling E, Ollat N, Quénot H, Touzard JM (2015)** *Adaptation au changement climatique en agronomie viticole. L'agronomie environnement et sociétés* 5(1) : 67-75
- Beaudouin L., 1985,** *Le comportement des animaux en présence de sources lumineuses (théorie de l'éclairage directionnel)*, Cahier de liaison de l'OPIE, vol. 19, n° 3-4, pp. 25-41
- Bedos C, Millet M.** *La problématique complexe des pesticides : multi-vecteurs, multi-milieus,* *Pollution Atmosphérique -2016-*
- Bliss-Ketchum L.L., De Rivera C.E., Turner B.C., Weisbaum D.M., 2016,** *The effect of artificial light on wildlife use of a passage structure.* *Biological conservation*, vol. 199, pp. 25-28.
- Burel F., Baudry J., 1999,** *Ecologie du paysage. Concepts, méthodes et applications,* Paris, Tec & Doc, 359 p.
- Brook RD, Rajagopalan S, Pope CA et al.** *Particulate matter air pollution and cardiovascular disease: an update to the scientific statement from the American Heart Association.* *Circulation – 2010.*
- Campagne C., Roche P.,** *Guide pour la prise en compte des services écosystémiques dans les évaluations des incidences sur l'environnement.* DRÉAL Hauts-de-France 2021.
- Cellier R. et Genermont S.** *L'agriculture entre pollution atmosphérique et changement climatique.* *Pollution Atmosphérique – 2016 -*
- CD Francis, CP Ortega, A Cruz-** *La pollution sonore filtre les communautés d'oiseaux en fonction de la fréquence vocale.* *PloS ONE* 6 (11), e27052.
- CGDD.** « *Bilan de la qualité de l'air en France en 2015* ». Commissariat Général au Développement Durable. Service de l'observation et des statistiques - 2016.
- CGDD.** *Evaluation Environnementale. Guide d'aide à la définition des mesures ERC.*
- CGDD.** *Prise en compte des émissions de GES dans les études d'impact.* Février 2022. Théma Balises, Paris, ministère de la Transition écologique et solidaire, 122 p. 2018.
- CITEPA, 2015.** *Inventaire des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre en France – Format SECTEN.*
- Challéat S., 2010,** « *Sauver la nuit* » – *Empreinte lumineuse, urbanisme et gouvernance des territoires,* Thèse de Géographie. Université de Bourgogne, 540 p.
- CITEPA.** *Inventaire des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre en France –*
- Enquête Publique N° E240000 / 06** **Du 22/07/2024 au 23/08/2024.**
CE : Edith Campana.

Format SECTEN -2015 -.

Corso M, Pascal M, Wagner V, Blanchard M, Blateau A, Cochet A, et al. « *Impact à court terme des particules en suspension (PM10) sur la mortalité dans 17 villes françaises, 2007-2010* ». Bull Epidemiol Hebd. 2015.

Cui, P., Y. Huang, J. Han, F. Song, and K. Chen. 2015. "Ambient particulate matter and lung cancer incidence and mortality: A meta-analysis of prospective studies." European Journal of Public Health. 2015.

Davies T.W., Bennie J., Cruse D., Blumgart D., Inger R., Gaston K.J., 2017, Multiple night-time light- emitting diode lighting strategies impact grassland invertebrate assemblages. Global Change Biology, vol. 23, n° 7, pp. 2641-2648.

Directive 2004/107/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 décembre 2004 « *Concernant l'arsenic, le cadmium, le mercure, le nickel et les hydrocarbures aromatiques polycycliques dans l'air ambiant* ».

Falchi F., Cinzano P., Duriscoe D., Kyba C.C.M., Elvidge C.D., Baugh K., 2016, The new world atlas of artificial night sky brightness, Science Advances, Vol. 2, n°6.

Faure B., 2017, Trame noire - Objectifs et organisation du projet de recherche. « Intégrer la Trame noire dans son projet TVB » de l'Agence française pour la biodiversité, Laley, Juillet 2017.

Foyer CH, Noctor G. (2005) Redox homeostasis and antioxidant signaling: a metabolic interface between stress perception and physiological responses. Plant Cell. 17, 1866-1875.

Garnier H., 2012, Comment prendre en compte la pollution lumineuse dans l'identification des continuités écologiques ? Université Paris Diderot, Application au territoire du Parc naturel régional des Causses du Quercy.

GREC-SUD, Groupe régional d'experts sur le climat en PACA. La métropole Nice Côte-d'Azur face aux risques climatiques – 2021.

Hale J.D., Faibress A.J., 2015, The ecological impact of city lighting scenarios: exploring gap crossing thresholds for urban bats, Global change biology, vol. 21, n° 7, pp. 2467-2478.

HCSP. « *Pollution par les particules dans l'air ambiant. Recommandations pour protéger la santé. Avis et rapport du Haut conseil de santé publique* ». 2012.

Hinnewinkel C., 2017, Construire un argumentaire en faveur de la trame nocturne - l'expérience du projet Trame noire à Lille. Formation « Intégrer la Trame noire dans son projet TVB » de l'Agence française pour la biodiversité, Laley, Juillet 2017.

INRA – Stocker du carbone dans les sols français. Étude réalisée pour l'ADÈME et le Ministère de l'Agriculture. Novembre 2020.

Knop E., Zollera L., Rysera R., Gerpea C., Hörlera M., Fontaine C., 2017, Artificial light at night as a new threat to pollination, Nature, Vol. 548, pp. 206-209.

Le Roux R, Neethling E, De Resseguier L, Barbeau G, Van Leeuwen C, Quénot H (2016) Nested scale approach to characterize climate aspect of vineyard terroirs in a context of climate change. Presented at the Climwine Sustainable grape and wine production in the context of climate change. Bordeaux, April 10-13, 2016

MEDDE, 2012, Doctrine relative à la séquence éviter, réduire et compenser les impacts sur le milieu naturel, Paris.

Medina S., Pascal M., Tillier C. « *Impacts de l'exposition chronique aux particules fines sur la mortalité en France continentale et analyse des gains en santé de plusieurs scénarios de réduction de la pollution atmosphérique* ». Santé publique France; 2016.

- Picchi M.S., Avolio L., Azzani A., Brombin O., Camerini G., 2013**, *Fireflies and land use in an urban landscape: the case of *Luciola italica* L. (Coleoptera: Lampyridae) in the city of Turin*, Journal of Insect Conservation, vol. 17, n° 4, pp. 797-805.
- Rich C., Longcore T., 2006**, *Ecological consequences of artificial night lighting*, Island Press, Washington D.C. USA, 458 p.
- Sordello R., 2017**, *Des continuités écologiques d'importance nationale aux trames vertes et bleues régionales : quelles méthodes de prise en compte ?* Sciences, Eaux et Territoires, hors-série n° 33.
- Sordello R. 2015**, *Première capitalisation méthodologique sur les Schémas régionaux de cohérence écologique adoptés ou en projet. Pollution lumineuse*. Service du patrimoine naturel, Muséum national d'histoire naturelle, Paris.
- Sordello R, Vanpeene S, Azam C, Kerbiriou C, Le Viol I, Le Tallec T.** *Effet fragmentant de la lumière artificielle - Quels impacts sur la mobilité des espèces et comment peuvent-ils être pris en compte dans les réseaux écologiques ?* MNHN-SPN. 2014.
- Sordello R.** *Pollution lumineuse : longueurs d'ondes impactantes pour la biodiversité - Exploitation de la synthèse bibliographique de Musters et al. (2009)*. UMS Patrinat OFB-CNRS- 2017.
- Sordello R.** *Les conséquences de la lumière artificielle nocturne sur les déplacements de la faune et la fragmentation des habitats*. Bulletin de la Société des naturalistes luxembourgeois. 2017.
- Sordello R.** *Pistes méthodologiques pour prendre en compte la pollution lumineuse dans les réseaux écologiques*. VertigO – la revue électronique en sciences de l'environnement. 2017.
- Sordello R., Vanpeene S., Azam C., Kerbiriou C., Le Viol I., Le Tallec T., 2014**, *Effet fragmentant de la lumière artificielle. Quels impacts sur la mobilité des espèces et comment peuvent-ils être pris en compte dans les réseaux écologiques ?* Muséum national d'Histoire naturelle, Centre de ressources Trame verte et bleue, Paris.
- Terroiko.** *Étude pour la définition et le diagnostic de la Trame Noire*. 2018.
- Van Grunsven R.H.A., Creemers R., Joosten K., Donners M., Veenendaal E.M., 2017**, *Behaviour of migrating toads under artificial lights differs from other phases of their life cycle*, Amphibia- Reptilia, vol. 38, pp. 49-55.
- Veilleux C.C., Cummings M.E., 2012**, *Nocturnal light environments and species ecology: implications for nocturnal color vision in forests*. Journal of Experimental Biology, vol. 215.
- Ville de Rennes, 2014**, *Schéma Directeur d'Aménagement Lumière*.
- Sordello R.** *Pollution lumineuse : longueurs d'ondes impactantes pour la biodiversité - Exploitation de la synthèse bibliographique de Musters et al. (2009)*. UMS Patrinat OFB-CNRS- MNHN ; 2017.

- Annexe 4 -

- PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE -

Commune de Beausoleil.
Département des Alpes-Maritimes.

Révision générale du PLU de Beausoleil.



Destinataire :

Monsieur le Maire de Beausoleil.

Procès-verbal de Synthèse.

A la demande de Monsieur le Maire de Beausoleil, enregistrée le 15/04/2024, il a été procédé à une enquête publique préalable à la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausoleil.

- 1 - LES BASES LEGALES -

1. Le Code de l'Urbanisme, articles L.153-19, L.153-21 à L.153-25 et R.153-8.
2. Le Code de l'Environnement, articles L.122-4, L.123-1 à L.123-18, R.123-1 à R.123-27.
3. L'ordonnance n°2016-1058 du 3/8/2016 et le décret n°2016-1110 du 11/8/2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans, et programmes.
4. Le décret n°2011-2018 du 39/12/2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
5. L'arrêté du 9/9/2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable, ainsi que les déclarations d'intention prévus par le Code de l'Environnement.
6. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 30/01/2008, exécutoire le 8/03/2008 en sa dernière version exécutoire le 19/04/2022.
7. La délibération du Conseil Municipal du 22/07/2020 prescrivant la révision générale du PLU.
8. La délibération du Conseil Municipal n°11b du 16/03/2022 relative à la présentation du diagnostic territorial.
9. La délibération du Conseil Municipal n°11b du 16/02/2023 relative au débat sur le PADD.
10. La délibération du Conseil Municipal n°17b du 14/12/2023 arrêtant le projet de PLU.
11. La demande de désignation d'un commissaire-enquêteur formulée par courrier en date du 12/04/2024 auprès du Tribunal Administratif de Nice.
12. La décision n°E24000016/06 en date du 23/04/2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.
13. Les pièces du dossier soumis à enquête publique.
14. La saisine de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 17/04/2024.
15. Le courrier de saisine complémentaire de la CDPENAF en date du 30/04/2024.
16. La convocation en date du 4 juin relative à la réunion de la CDPENAF le 27/06/2024.

- 2 - PUBLICITE DE L'ENQUÊTE -

Enquête Publique N° E240000 / 06

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

CE : Edith Campana.

1-Publicité dans la presse.

L'avis au public a fait l'objet de publications dans les quotidiens « Nice-Matin » et « Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes », quinze jours avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit jours de celle-ci.

Les avis de parution seront annexés au rapport d'enquête.

2-Publicité par affichage.

Outre les affichages en mairie, la diffusion sur le site internet de la commune, les annonces légales effectuées par voie de presse, la publicité par affichage a été d'importance.

Les affiches au format A2, caractères noirs sur fond jaune, ont été apposées :

- *Hôtel de ville*, affichage extérieur devant le bureau de l'état civil ;
- *Entrée du théâtre « Michel DANER »* donnant accès aux services Urbanisme et Foncier et Services Techniques de la Commune ;
- *Bâtiment « Le Centre »* 15 Rue Jules Ferry, situé derrière l'Hôtel de Ville, affichage en rez-de-chaussée, visible depuis le parvis « Charles TINELLI » ;
- *École du Ténao*, 302 Avenue Delphine : affichage sur panneau situé Avenue de Saint-Roman et visible depuis cette voie ;
- *Centre Culturel Prince Jacques*, 6/8 Avenue du Général de Gaulle, visible depuis cette voie ;
- *Kiosque de presse situé 1 Boulevard de la Turbie*, affichage visible depuis le Boulevard des Moneghetti ;
- *Avenue Paul Doumer*, affichage sur le panneau d'affichage libre situé à proximité du Parking Victor Hugo et du Gymnase des Moneghetti ;
- *Affichage sur le Chemin de la Turbie Supérieur*, en amont de la Route Départementale Avenue Prince Rainier III et en aval de l'entrée du Parc de Grima, visible depuis le Chemin de la Turbie Supérieur ;
- *Route des Serres*, affichage sur le parking public situé près de l'arrêt de bus « Les Serres », visible depuis cette voie publique ;
- *Stade « André VANCO »*, affichage sur le panneau d'affichage libre de la Commune situé à l'entrée du complexe, visible depuis la Route de Beausoleil ;
- *Affichage sur le panneau d'affichage libre situé sur le Boulevard de la Turbie*, à proximité de l'arrêt de bus « Riviera Palace » et visible depuis le Boulevard de la Turbie ;
- *Affichage sur le panneau d'affichage libre situé 2 Bretelle du Centre*, visible depuis la voie Bretelle du Centre ;
- *Affichage Marché de Beausoleil* - Boulevard de la République;
- *Affichage Marché des Moneghetti* - Boulevard des Moneghetti visible depuis la voie publique.

- 3 – MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE -

Le dossier soumis à l'enquête publique, ainsi que le registre à feuillets non mobiles, ont été tenus à disposition du public en mairie de Beausoleil, pendant 36 jours, du lundi 22 juillet à 9H00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 à 16H00, aux jours et heures suivants :

- Lundi à Jeudi de 9H00 à 12H30, 13H30 à 17H00 ;

Enquête Publique N° E240000 / 06

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

CE : Edith Campana.

- Vendredi : 9H00-12H30, 13H30 à 16H00.

Le dossier d'enquête publique était accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville : <https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>

- 4 – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE -

4.1- Les permanences.

Au regard de l'afflux de visiteurs, l'amplitude horaire des permanences a été élargie.

Ainsi, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- le lundi 22 juillet 2024, de 9h30 à 13h00, et de 13h30 à 18h00 ;
- le vendredi 09 août 2024, de 9h30 à 12h30, et de 13h30 à 17h30 ;
- le vendredi 23 août 2024, de 8h30 à 12h30, et de 13h30 à 16h00.

Lors des permanences, l'avis d'enquête était bien affiché en mairie.

Le dossier version papier était complet, le registre d'enquête bien contrôlé quotidiennement par les services de la mairie.

Un ordinateur a été mis à disposition du public tout au long de l'enquête.

Au cours des permanences, la version dématérialisée des pièces du dossier était bien accessible.

4.2- Le déroulement de l'enquête.

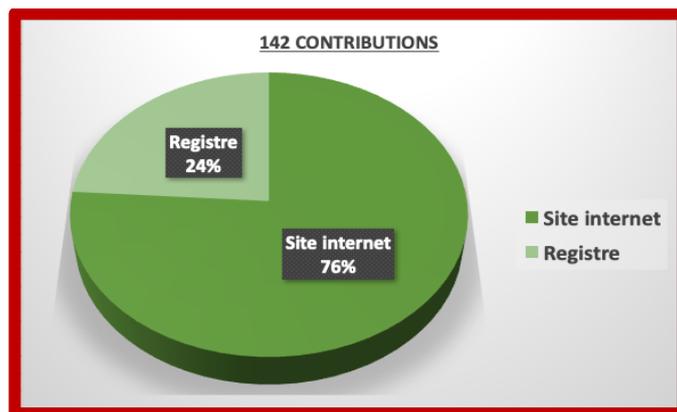
Tout au long de l'enquête, j'ai pu bénéficier de la disponibilité du personnel de mairie, malgré la charge de travail supplémentaire que cette enquête représentait pour la commune.

Le climat de l'enquête a été serein et, malgré une attente parfois longue, le public s'est toujours montré courtois.

4.3- Mode de dépôt des contributions.

On concevra aisément que ce PVS, rédigé huit jours après la fin de l'enquête, ne puisse analyser de façon exhaustive l'ensemble des avis émis, dont certains comptent plus de 170 pages.

Dans la suite du document, l'analyse des avis citoyens ne prendra pas en compte le mode de dépôt des contributions.



4.4- Mode de traitement des observations.

Les contributions déposées au registre d'enquête.

Elles ont été répertoriées par la lettre **R**- suivie d'un numéro d'ordre.

Les contributions déposées sur le site internet.

Ces avis déposés par courriel ont été identifiés par la lettre **N**- avec un numéro d'ordre, en fonction des dates et heures de dépôt.

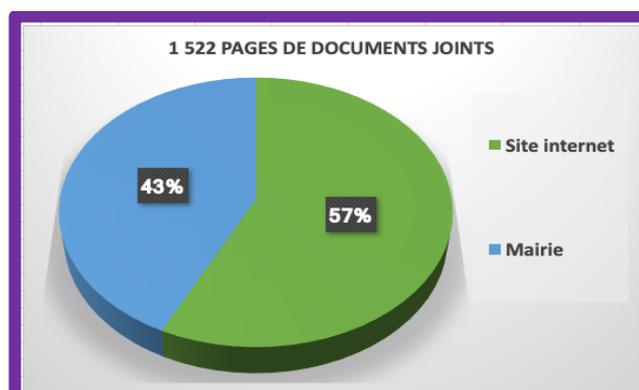
Les contributions reçues sur le site internet après la clôture de l'enquête, soit le vendredi 23 août après 16h00, n'ont pas été prises en compte.

Tous les courriers reçus, les documents remis, ont été identifiés par la lettre **L**- suivie d'un numéro d'ordre.

Au fur et à mesure de leur réception, les documents remis, après identification, ont été conservés par les services de la mairie dans un endroit sûr, et une copie de chacun d'entre eux a été mise à disposition du public, dans une pochette dédiée, afin de pouvoir être consultés.

Le nombre de documents joints envoyés de façon dématérialisée ou remis en mairie est d'importance, pour un total de plus de 1 500 pages :

- site internet : 77 pièces jointes ;
- mairie : 43 documents déposés.



- 5- LES AVIS EMIS DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE-

Type de personne publique	Date de consultation	Date de retour	Nature de l'avis
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES			
<i>Direction Départementale des Territoires et de la Mer</i>	21 décembre 2023	6 mars 2024	Avis express
<i>Chambre du Commerce et de l'Industrie</i>	21 décembre 2023	29 février 2024	Avis express
<i>Mairie de Cap d'Ail</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Mairie de Roquebrune – Cap – Martin</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Communauté de Communes du Pays des Paillons</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Mairie de Peille</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Mairie de la Turbie</i>	21 décembre 2023	Néant	
<i>DREAL PACA</i>	23 janvier 2024	4 avril 2024	Avis express
<i>Département des Alpes-Maritimes</i>	21 décembre 2023	18 mars 2024	Avis express
<i>Région SUD PACA</i>	21 décembre 2023	Néant	Avis réputé favorable
<i>Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i>	19 avril 2024	11 juillet 2024	Avis express
PRINCIPAUTÉ DE MONACO			
<i>Principauté de Monaco</i>	21 décembre 2023	22 mars 2024	Avis express
PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES.			
<i>ASPONA</i>	21 décembre 2023	18 mars 2024	Avis express
<i>Ligue de Protection des Oiseaux</i>	21 décembre 2023	6 février 2024	Avis express
<i>Trésor Vert de Grima</i>	21 décembre 2023	19 mars 2024	Avis express

SYNTHÈSE DES AVIS ASSOCIATIFS.

1- Association ASPONA.

1. Les projections de besoins de production de logements sont déconnectées de la réalité.

Demande de faire figurer aux objectifs du PADD des programmes comprenant 100% de logements locatifs (dont 30% sociaux).

2. Concernant les dispositions générales :

=> Demande d'introduire un article 12 bis posant explicitement « *l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 m le long de la frontière française de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque.* »

=> Au regard de l'étroitesse de nombreuses voies, un surplomb des voies publiques de 1,20 m serait suffisant.

=> Reformuler l'article 19 (majoration des volumes constructibles) : cette disposition générale est dangereuse car elle pourrait être déclinée pour certaines zones de manière inadéquate.

=> **Tenao Supérieur**, (zone proche du Vallon de Saint-Roman), fortes réserves sur le risque de densification excessive :

- parcelles difficilement accessibles ;
- secteur avec de nombreux immeubles récemment construits
- géologie de la zone constituée de sols marneux extrêmement instables => risques de coulées de boue et glissements de terrain, dont attestent les gros incidents de construction survenus en aval dans les communes et pays voisins. *Cette zone devrait être soumise à une étude approfondie au titre de la Stratégie de Prévention des Risques en Montagne.*

=> Article 20 (TVB) : veiller à la continuité de la trame verte et bleue sur les communes voisines.

=> Article 24 : **PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix**. Au vu de la forte mobilisation de la population et du rejet des projets compte tenu du rythme accéléré d'artificialisation, ce type d'outil laisse planer une grande incertitude sur le devenir du quartier pour ses habitants et devrait être évité.

=> Le haut du Vallon de la Noix va maintenant faire l'objet d'une protection en EBC, le bas du Vallon en est exclu. *Or, il y a là une continuité écologique manifeste.*

=> Réexaminer le zonage : dans le bas du Vallon de la Noix, le zonage découpe un espace très contraint entre UEb, UC et UBa1 (hauteur autorisée R+9, s'appliquant en grande partie à des maisonnettes entourées de jardins).

=> Concernant la SDP : Ramener la tolérance de 10% introduite dans la définition de la « surface de plancher » à 5%.

=> **Zone UM** : L'espace urbain de la Crémaillère est traité en « secteur à plan de masse » (hauteur des immeubles / profondeur des parkings), et donc sans presque aucune contrainte urbanistique d'intégration dans un espace déjà fortement urbanisé, à la topographie accidentée.

=> **Zone UG** : La hauteur absolue de 30 m, alors que cette zone est riveraine de l'aire protégée du Mont des Mules, en surplomb de la Moyenne corniche.

=> Article N6 : Surfaces minimales d'espaces verts et de pleine terre ???

=> Demande de répertorier les arbres remarquables de la commune à des fins de protection.

=> Demande d'intégrer plusieurs villas dans l'inventaire.

2- Association LPO.

=> *Réserve sur le taux de croissance présenté et la nécessité de consommation de 3,6 ha d'espace naturel qui en découle.*

Le taux de croissance retenu pour l'horizon 2035 est 5 fois supérieur à celui effectif relevé sur la période 2013-2019 et nécessite la consommation de 4,8ha de terrain dont 3,6ha d'espace naturel, agricole et forestier.

=> *Réseaux.* Nécessité d'un calibrage suffisant de ces installations permettant de gérer les pics de précipitations et de ruissellement. Les risques de pollution y compris de la ressource en eau souterraine sont un risque majeur.

=> *Zonage.* Le déclassement des zones naturelles en zones agricoles : selon l'occupation des sols et le type d'activité agricole envisagé sur ces secteurs, des incidences sur la biodiversité et l'occupation des sols peuvent être pressenties.

=> *Suppression de zones EBC* : pas de précisions sur le projet et l'activité agricole venant en lieu et place de ces zones naturelles.

Plusieurs espèces de martinets ou de chiroptères risquent d'être impactés par les travaux de réhabilitation et de densification du noyau urbain.

=> *Zones urbanisées du centre-ville* : prévoir une gestion adaptée des espaces verts **excluant toute intervention de mi-mars à fin juillet** pour respecter le cycle de reproduction des espèces présentes.

3- Association Trésor Vert de Grima.

1- La biodiversité.

=> *Demande d'élaborer un « Plan Local biodiversité », afin de prendre en compte cet enjeu de manière systématique, et à le traduire ensuite dans les différents éléments du PLU.*

- L'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement (ARBE) a-t-elle été sollicitée lors de l'élaboration du PLU ?

=> *L'état initial n'est pas suffisamment documenté* : l'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire ne s'appuie que sur :

- une cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE en 2018
- une interprétation de la photo aérienne de 2019 (photo non présente dans le dossier).
- des prospections de terrain : 6 journées réparties entre avril 2021 et septembre 2023, sur 3 ans, (journées non décrites).

Existe-t-il des comptes rendus de ces 6 visites ? Et pourrait-on y avoir accès ?

- Quelle est la connaissance des chiroptères présents sur Beausoleil ?

=> *Corridors écologiques manquants* :

- celui permettant aux espèces de se déplacer entre les réservoirs de biodiversité du N/O de la commune, vers les réservoirs de biodiversité de la Turbie.
- celui situé entre le quartier Malbousquet/Grima, et la zone Natura 2000 voisine.

2- La TVB.

« Une partie des actions de protection de la TVB sont bien présentes dans le **PLU** arrêté, mais la description des enjeux pour les protéger et/ou les restaurer nous semble manquants ou pas assez identifiés ».

« Pour limiter le risque de destruction d'espèces protégées le règlement pourrait comporter une mesure conditionnant « tout aménagement ou construction à une évaluation préalable de son incidence sur les espèces et à la mise en place de mesure d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation des impacts prévisibles au projet ».

« De nombreuses espèces sont inféodées au bâti, pourtant, ces espèces ne sont souvent pas prises en compte lors des opérations de rénovation, alors que toute destruction de nid, y compris par l'obstruction de cavités, est un délit ».

« Que peut-on savoir sur l'élaboration du plan de gestion de la biodiversité à l'échelle de la CARF ? Comment ce plan impactera-t-il le PLU de Beausoleil ? »

Critères et indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

« Il est fait mention au dossier des indicateurs à choisir, et il est proposé qu'ils soient mis à jour selon une périodicité annuelle.

Questions :

- Préciser la signification de « mis à jour » et indiquer le choix de ces indicateurs et les motifs de ce choix.

- Étant donné que la commune a beaucoup construit ces dix dernières années, existe-t-il des données permettant d'évaluer quels ont été les impacts des nombreuses, récentes, et importantes constructions sur la biodiversité ?

4- Association GADSECA.

(Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur.

1. Au regard de la loi Climat et Résilience, l'association a analysé la cohérence entre l'orientation 5 du PADD, « Objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain » et les 8,9 ha annoncés au dossier du projet de PLU.
 « Sur la base d'un échantillon de 20 parcelles, 66% de la surface des parcelles comptabilisées au bilan de la consommation entre 2011 et 2021, étaient déjà construites en 2006, et ne devraient pas apparaître au bilan de la consommation 2011-2021.

Ce biais de mesure donne du droit à consommer dans le futur, ce qui est contraire à l'esprit de la loi Climat et Résilience.

Sur base d'un échantillon vérifié au hasard, non exhaustif, c'est déjà 2,5 ha comptés indument au bilan de la période de référence, donnant un droit indu à artificialiser de 1,25 ha.

Le bilan de la consommation foncière à Beausoleil n'est pas sincère ».

Demandes :

- la production du bilan triennal de la consommation 2021-2024, qui doit être disponible à la date du 21 août 2024.
- joindre au dossier d'enquête publique, les photos aériennes utilisées pour la vérification des états des parcelles avant 2011, entre 2011 et 2021, et en 2024.
- corriger le bilan de consommation foncière 2011-2021 en fonction des parcelles déjà construites en 2006 et en tirer les conséquences sur les objectifs à venir, prenant aussi en compte le bilan triennal.

A défaut ne pas donner un avis favorable au PLU car organisant une consommation foncière contraire aux dispositions de la loi.

2. Les besoins en logements.

« Les données INSEE montrent une forte chute de la population depuis 2015-2021 et un retour au niveau de 2000, soit une perte annuelle de - 1,2% des habitants par an. Partant de ces chiffres récents, et en appliquant les mêmes hypothèses de croissance de la population de 0,5% et de diminution de la taille des ménages à 1,97 en 2035, les besoins se réduisent à 810 logements à créer à l'horizon 2035, soit 58 logements par an.

Il est à noter un stock considérable mobilisable dans les résidences secondaires (41,5% des logements de la commune) : 4161 logements, correspondant à cinq fois les besoins ».

Demandes :

- Réviser les projections des besoins en logements avec des hypothèses actualisées.
- Prendre en compte la mobilisation d'une partie des résidences secondaires pour couvrir ces besoins
- Ajuster les besoins en consommation foncières découlant de la baisse de besoins en logements, pour s'approcher des objectifs de réduction de la consommation foncière révisés.

« En l'état, demande de ne pas donner un avis favorable au PLU, car, sur base d'un bilan manifestement insincère de la consommation foncière, il organise une artificialisation des sols excessive, contraire aux dispositions de la loi Climat et Résilience ».

SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA

1- Préfecture des Alpes-Maritimes.

Avis favorable assorti de deux réserves et recommandations.

- 1- *L'évaluation environnementale est à reprendre* car elle intègre des éléments qui ne correspondent pas au territoire de Beausoleil.
- 2- *Renforcer la démarche concernant la mixité sociale et démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PLH de la CARF.*
- 3- *Confirmer par des éléments concrets que la problématique de la ressource en eau est bien prise en compte dans le document, en compatibilité avec le SDAGE 2022-2027.*
- 4- *Intégrer des règles contraignantes en faveur d'une gestion intégrée des eaux pluviales et d'une limitation des eaux de ruissellement à la source.*
- 5- *Square Kraemer, mise en œuvre d'un projet d'hôtellerie.*
Intégrer le plan-masse abouti suite aux échanges avec l'ABF au PLU, afin de garantir sa faisabilité.
- 6- *Création d'une zone naturelle indicée renforçant le niveau protection de certains espaces.* (Espaces naturels protégés au sein de la DTA, secteur du Mont des Mules).
- 7- *Reclassement de la zone urbaine UF dédiée à l'accueil des gens du voyage.*
Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2023-2029 n'emporte plus de prescriptions sur le territoire de la commune.

Prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme.

1- *Demande de réaliser un bilan sur les 5 dernières années et une évaluation sur l'horizon temporel de la planification ou de l'aménagement.*

=> Sur le volet de la demande :

- consommation d'eau sur le territoire concerné ;
- nombre de consommateurs finals et leur type (particuliers, résidences principales et secondaires, industries, agriculteurs...)
- consommation pour chaque type de consommateur, (moyenne annuelle et période de pointe (mensuelle et journalière) ;
- éventuelles hypothèses de baisses futures de consommation précisément justifiées (programme d'actions, financement).
- augmentation de consommation due au plan d'aménagement.

=> Sur le volet de l'offre et des réseaux :

- volumes prélevés et mis en distribution pour alimenter le territoire concerné, en indiquant l'origine de l'eau prélevée (y compris lorsque le prélèvement a lieu en dehors du périmètre du document d'urbanisme),
 - autorisation de prélèvement correspondante,
 - volumes de prélèvement maximum autorisés réglementairement.
- Les éventuelles hypothèses de prélèvements dans de nouvelles ressources devront clairement apparaître, et être adossées à des autorisations de prélèvement déjà délivrées.
- pour le futur, l'évolution prévisible de la ressource en eau disponible compte-tenu des effets du changement climatique.
 - les rendements des réseaux alimentant le territoire concerné, et les volumes de perte correspondants.
- Les éventuelles hypothèses d'augmentation des rendements de réseau devront être précisément justifiées (programme de travaux, financement).

- Avis détaillé des services de l'État sur le projet de révision de PLU -

Avis favorable assorti de deux réserves.

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

Certains secteurs nécessitent une protection renforcée, en raison d'une sensibilité paysagère et/ou écologique accrue, comme les espaces naturels protégés identifiés au sein de la DTA, où aucune constructibilité n'est admise, ainsi que le secteur du Mont des Mules. La création d'une zone naturelle indicée renforçant le niveau de protection de ces espaces est donc requise.

=> Démontrer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le PLH de la CARF et sa cohérence avec les obligations de la loi SRU.

Autres remarques.

1. Demande d'intégrer au PLU une analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur.

2. Consommation foncière.

Demande de préciser les surfaces consommées depuis le 01/01/2021 et les surfaces réelles de capacités résiduelles.

3. Logement et mixité sociale.

Demande de précisions sur les ERMS.

4. Le risque inondation.

Assurer une représentation graphique claire des emprises de l'AZI et de l'EAIP, et préciser l'inconstructibilité de ces emprises dans le règlement pour les vallons de la Roussa, de l'Arme, et de la Noix.

5. La gestion des eaux pluviales.

Le zonage pluvial, en cours de réalisation par la CARF, ne peut être intégré à la révision du PLU de Beausoleil.

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

Il est demandé une traduction réglementaire renforcée afin que la biodiversité soit davantage prise en considération au sein du PLU révisé.

7. la ressource en eau.

Demande de traiter le volet ressource en eau de façon à faire le lien entre la ressource disponible, et l'urbanisation envisagée à l'horizon 2035.

8. Le dossier d'enquête.

Plusieurs corrections, précisions, compléments sont à apporter au dossier d'enquête.

9. Pollution atmosphérique : certains secteurs de renouvellement urbain se situent à proximité immédiate d'infrastructures de catégorie 3. Le PLU devra traiter ce sujet.

10. Consommation foncière : évaluer les surfaces consommées depuis le 1^{er} janvier 2021.

11. Les PMS : faire des propositions concrètes de nature à augmenter leur potentiel :

- nouveaux ERMS,

- augmentation des règles de constructibilités en lien avec l'ABF,

- abaissement des seuils de déclenchement du PMS ou augmentation de son pourcentage de LS

2- Agence Régionale de Santé -

1- Qualité de l'air.

=> **La pollution chronique aux particules fines et au NO2** est la plus importante pour les riverains : 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.**

=> **Polluants aérobiologiques : les pollens.**

La maîtrise des plantations urbaines est centrale en matière d'allergie pollinique en ville, et constitue un moyen important de prévention primaire.

=> **Polluants chimiques. Produits phytopharmaceutiques.**

Mesures de protection des riverains de parcelles agricoles : Arrêté du 22/12/2019.

- Produits contenant une substance préoccupante : 20m incompressibles.
- Autres produits : 10 m pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits, et cultures ornementales de plus de 50 cm de hauteur, 5 m pour les autres cultures.

=> **La pollution sonore.**

Au-delà de l'impact sur le système auditif, le bruit a des effets néfastes sur la santé, (troubles du sommeil, pathologies cardio-vasculaires, troubles du système immunitaire et hormonal).

=> **Les maladies vectorielles à moustiques et à tiques.**

3- Chambre de Commerce et d'Industrie -

Avis favorable assorti de remarques.

La CCI relève quelques erreurs matérielles.

=> **Rapport de présentation, p.282, une phrase incomplète** : « Etant donné que la capacité totale est de... ».

=> **Rapport de présentation, p. 415 : l'évolution des surfaces** doit être notée « entre l'ancien PLU et le PLU ».

Projet de règlement, page 34 : il semble manquer un élément de réglementation sur l'emprise au sol en zone UA.

Projet de règlement graphique : la zone UD au Sud-Est est divisée en deux zones UD, ce qui semble être une erreur matérielle de délimitation du zonage.

4- Chambre d'Agriculture.

1- PADD.

=> Secteur Grima inférieur :

- le classement en zone agricole peut éventuellement s'envisager du fait du verger déjà présent et de la superficie non exploitée encore disponible ;
- le secteur pourrait accueillir des petites cultures hors sol ou du petit élevage volailler.

=> Secteur des Clapisses :

Au vu du faible potentiel cultural du site, un zonage en A ne paraît pas être adapté ; il est préconisé de conserver le site en zone naturelle, laquelle permet les activités pastorales.

L'étude produite par la CA ne s'est pas prononcée sur le potentiel viticole du secteur.

« L'analyse du potentiel agricole de zone prédéfinies » élaborée par la CA devrait figurer en annexe du document d'urbanisme.

2- Règlement.

Zone A : sur le secteur de Grima, une construction est identifiée pour un changement de destination. Cependant, aucune indication n'est donnée quant à l'identification du bâtiment concerné, ce qui a motivé ce choix et la destination envisagée

- Insérer une règle interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants.
- Préciser que pour les zones agricoles et naturelles, les piscines sont considérées comme des annexes et sont donc comptabilisées dans le calcul de leurs surfaces.
- Il est proposé la rédaction suivante : « *Sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de toute construction pouvant proposer de la diversification touristique, (gîte, camping...)* ».

3- Zonage.

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.

4- Raccordement à l'eau potable.

Ajouter une disposition selon laquelle en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées par captage, forages...

Zone N.

L'ensemble des remarques émises pour le règlement de la zone agricole sont valables et doivent être reprises pour le règlement de la zone naturelle.

5- Mission Régionale d'Autorité Environnementale -

1. Contexte et objectifs du plan.

1. Les objectifs de la révision générale du PLU.

Le nombre de logements créés en réponse aux prévisions de croissance démographique selon le dossier, est supérieur au nombre de nouveaux habitants pérennes attendus à 2035.

La MRAe recommande de préciser l'articulation entre le nombre de logements créés et l'accroissement de la population communale à l'horizon 2035.

2. Les secteurs de projet de la révision générale du PLU.

Les emplacements réservés ne font l'objet d'aucune analyse des incidences, alors que certains d'entre eux, destinés à des équipements publics, mobilisent des zones naturelles sensibles au titre de la biodiversité ou du paysage.

La MRAe recommande de procéder à l'évaluation environnementale des emplacements réservés.

3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.

=> Compatibilité avec le SRADDET, le SDAGE et le PGRI, et articulation avec la DTA

La MRAe recommande d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec le SRADDET.

=> Les indicateurs de suivi : le dispositif de renseignement et de pilotage n'est pas décrit :

Qui collecte les données, les agrège et les mets en forme ? Comment les résultats seront valorisés ou diffusés ? Auprès de quels acteurs ? À quelle fréquence ?

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU en précisant les modalités de renseignement et de pilotage.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.

1. Appréciation de la consommation d'espace prévue par le PLU révisé.

Le PLU révisé constitue une évolution positive, favorable à la gestion économe de l'espace naturel et agricole communal, en cohérence avec la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

2. La localisation des espaces.

Le PLU révisé est en capacité d'accueillir les 1 245 nouveaux logements, à l'intérieur de la tache urbaine de la commune.

3. Appréciation de la consommation d'espaces agricoles.

Création de deux nouvelles zones agricoles : dans le secteur des Clapisses (5,19 ha) ; dans le secteur Grima Inférieur (4 ha) avec un changement de destination d'un bâtiment existant.

Le dossier ne présente pas de justification pour ces deux nouveaux secteurs agricoles dans le rapport de présentation.

4. Cohérence urbanisme-transports

Préciser l'articulation du renforcement de l'urbanisation prévue par le PLU révisé avec la desserte de la commune en transports collectifs et en modes actifs de déplacement.

5. Changement climatique, réduction des émissions de GES.

Le dossier ne fixe aucun objectif chiffré à atteindre, en lien notamment avec :

- le SRADDET (– 27 % d'émissions de GES en 2030 et – 75 % en 2050 par rapport à 2012) ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) qui vise la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Quantifier la réduction des émissions de GES induite par le PLU révisé et comparer ce résultat aux objectifs de réduction du SRADDET et de la SNBC.

6. Biodiversité (dont Natura 2000).

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.

Justifier les incidences des suppressions d'EBC et d'étudier le renforcement de la protection par le PLU, du secteur du Mont des Mules.

7. Préservation des continuités écologiques : la TVB.

- Préciser les modalités de prise en compte par le PLU révisé, des dispositions du plan d'action stratégique du SRADDET (SRCE).

- Evaluer les incidences de la zone UF sur le corridor boisé du Vallon de la Noix.

- Evaluer les incidences liées au développement du complexe sportif du Devens sur le corridor écologique identifié dans l'OAP TVB et le PADD.

- Inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales.

8. Paysage

Analyser les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de l'entité paysagère du Vallon de la Noix.

9. Risques naturels. *Démontrer que la révision du PLU n'expose pas des personnes et des biens supplémentaires au risque d'inondation et de ruissellement, notamment au niveau des vallons et dans les parties situées en aval. Préciser les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt par le PLU révisé.*

10. Ressource en eau. *Compléter le projet de PLU révisé sur le volet ressource en eau potable, et démontrer sa compatibilité avec le SDAGE 2022-2027.*

11. Assainissement.

Analyser les incidences des secteurs de projet du PLU sur la masse d'eau souterraine (assainissement autonome) et sur le réseau unitaire (eaux claires parasites).

Justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique.

12. Qualité de l'air et bruit.

Réaliser une évaluation de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique au niveau des secteurs de projet en densification proches de la RD 6007.

6- Avis du département des AM.

Avis favorable avec remarques.

=> Sécurisation des collèges.

- Revoir les dispositions de la zone UB 4 afin de permettre la réalisation de clôtures d'une hauteur de 2,50m pour tous les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Exclure du calcul de la hauteur des constructions la hauteur des filets, (5 m).

=> Emplacement réservé ER 15 de 130m² au profit du Département : réalisation du projet de giratoire entre la RD 53 et la RD 6007 (Mont des Mules), n'apparaît pas sur le plan de zonage.

=> Supprimer les EBC dans l'emprise du projet de giratoire, sur les parcelles cadastrées section AE n°502, (120m²), et 569, (10m²), pour permettre sa réalisation.

=> Le Département va se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section AE n°502, et revégétalisera la totalité restante de celle-ci après les travaux.

7- Avis de la Principauté de Monaco.

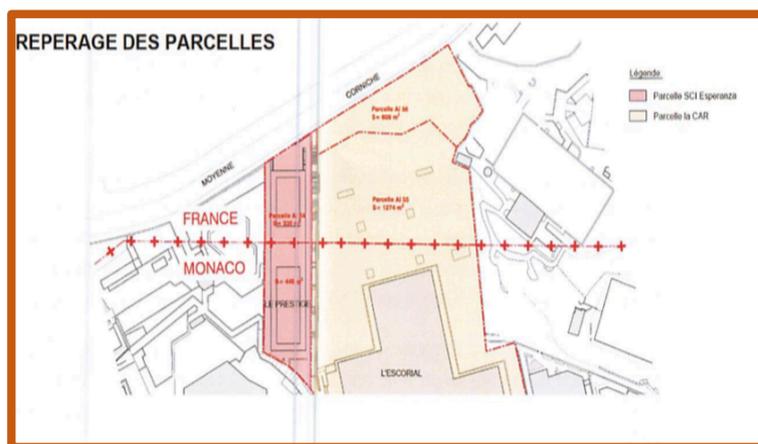
=> Modification de zonage projetée sur les parcelles cadastrées :

- Section AI n°54, (correspondant à la partie de l'immeuble « Le Prestige » sis au 3 580, avenue Prince Rainier III de Monaco, implantée en France),
- AI n°55, AI n°56,

Cette modification aboutirait à faire passer lesdites parcelles de la zone UCa à la zone UC, avec des modifications règlementaires associées.

=> Ces évolutions impacteraient un projet d'intérêt public : la construction d'un EHPAD public d'environ 140 lits, qui serait rattaché au Centre Hospitalier Princesse Grâce, en aval de l'avenue Prince Rainier de Monaco.

La construction projetée se développerait majoritairement sur le territoire monégasque. Toutefois, les 3 parcelles susvisées seraient également partiellement urbanisées dans le cadre de ce projet d'EHPAD.



Les constructions envisagées en territoire français soulèvent des interrogations quant à leurs compatibilités règlementaires avec le PLU projeté.

- SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS CITOYENNES -

La synthèse des avis exprimés au PVS n'a pas vocation à être exhaustive : certaines contributions comportent des documents de plus de 90 pages.
Dans un souci de simplification, les contributions ont été analysées par thèmes, afin de pouvoir traiter des demandes identiques de façon conjointe

Les contributions N-71 et N-84 mettent en cause 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 ».

Les contributions N-76 et L-42 : Expriment des doutes concernant l'objectivité et la rigueur du cabinet d'études « TINEETUDE Ingénierie ».

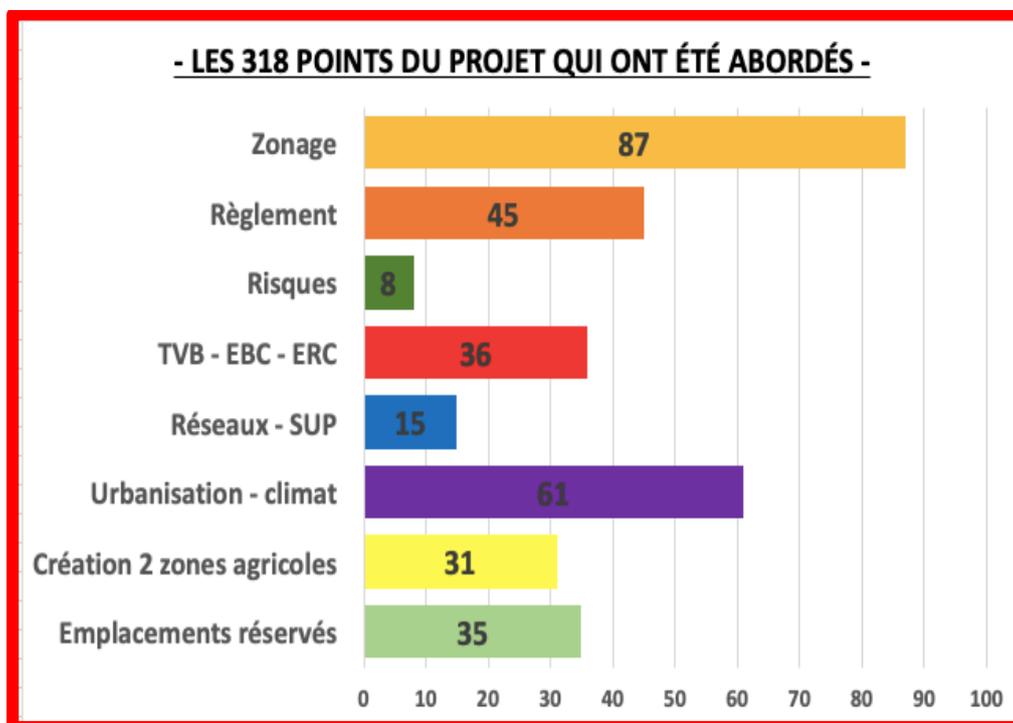
*« La commune de Beausoleil a mandaté les cabinets ES-PACE et TINEETUDE Ingénierie pour cette mission mais il est important de noter que TINEETUDE collabore également avec des entreprises ayant des projets immobiliers sur la commune. Cela soulève une question cruciale : comment garantir son **impartialité** lorsqu'il recommande l'urbanisation de zones sur lesquelles ses partenaires sont impliqués » ?*

Les contributions N-36 N-40 N-41 ont émis un avis favorable à l'ensemble du projet de PLU. Elles ont mis en avant :

« Une large diminution de la hauteur dans la majorité des secteurs ce qui entraîne une dé-densification des futurs projets ».
« L'augmentation des coefficients de végétalisation pour favoriser les espaces verts ».
« Les zones naturelles autour de Beausoleil étendues (+ 13,67 ha) entraînant une réduction de l'urbanisation »
« L'instauration et la délimitation de 10 emplacements réservés pour mixité sociale ».
« L'extension des zones naturelles +13,67 ha donc une réduction de l'enveloppe urbaine -10,55 ha, et la suppression des zones à urbaniser (IAU).
« Ce plu est en adéquation avec les besoins de la ville et le respect de l'environnement ».

La contribution N-65 : *« Déploie la procédure de révision générale du PLU ».*

La contribution N-66 : *« Ne donne pas un avis favorable à la modification du PLU proposée ».*



**Thème 1 : LA CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS –
- 35 contributions -**

1- Les intervenants.

MRAe - ASPONA - Département des AM - LPO –

N-01 N-03 N-08 N-09 N-13 N-14 N-15 N-16 N-17 N-26 N-37 N-61 N-62 N-63 N-64 N-76 N-77
N-86

N-93 N-96

L-02 L-07 L-10 L-11 L-15 L-16 L-32 L-38 L-40 L-42

R-05 R-11 R-12

2- Les remarques émises.

1- Les ER pour mixité sociale.

« La MRAe relève une incohérence : le nombre de logements créés en réponse aux prévisions de croissance démographique selon le dossier, est supérieur au nombre de nouveaux habitants pérennes attendus à 2035 ». « L'ASPONA constate que les projections des besoins de production de logements restent déconnectées de la réalité ».

« Nous ne pouvons que nous interroger sur l'objectif suivant : **« Un taux de croissance annuel moyen fixé à 0,5% à l'horizon 2035, générant 69 habitants par an et 69 logements par an »**. Selon les chiffres de l'Insee la taille moyenne des ménages en France est de 2,17 personnes par résidence principale soit pour la création de 69 nouveaux logements une capacité de logement moyenne de +150 habitants par an à horizon 2035 et un taux de croissance réel de 1,08%.

Avec ce calcul nous trouvons un taux de croissance 10 fois supérieur à celui relevé sur dernière période de référence. **Nous émettons donc des réserves sur le taux de croissance présenté et la nécessité de consommation de 3,6 ha d'espace naturel qui en découle »**.

« Mixité sociale : le taux minimal de 30% est insuffisant et devrait être porté à **40% ou 50%** pour tenir compte de l'enjeu d'un retour rapide à une situation proche des exigences de mixité sociale.

La surface minimale de déclenchement de l'exigence de mixité sociale devrait être abaissée de 1200m2 à 500 m2 de SDP ».

=> Parcelles AH 427, 490, 491, 96 à 100, et 122 à 128.

Secteur UBb, article UB4 :

1. Demande de création d'un sous-secteur UBb' comprenant L'ERMS n°4 et la parcelle AH n°490. Dans ce sous-secteur, adapter la règle de hauteur applicable à la topographie du terrain.

2. Au sein du sous-secteur concerné, demande de rajouter la sous-destination hébergement ».

« Le secteur de la Crémaillère est identifié comme un secteur à enjeux de développement au sein du PADD soumis à l'enquête. L'objectif de la commune sur ce secteur est de créer un secteur de mixité fonctionnelle logements, services, commerces, hôtels et équipements de proximité, parkings en ouvrage ...).

Le secteur de la Crémaillère est inscrit dans un périmètre de mixité sociale ; il est identifié, à la demande de la Principauté de Monaco, pour accueillir un hôtel de standing. Or, la réalisation d'un hôtel de standing ne participera pas à créer des logements sociaux, qui font défaut à BEAUSOLEIL. Il importe donc de créer également sur ce secteur de la Crémaillère un emplacement réservé pour mixité sociale (ER MS), au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, seul outil réglementaire permettant de répondre véritablement aux objectifs de la loi SRU ainsi que du Programme Local de l'Habitat (PLH) ».

=> Parcelle AH 453. Demande la purge de l'ER sur cette parcelle.

=> ERMS : absence de seuils pour mixité sociale. Proposition d'étendre le seuil de 1.200m prévu dans les zones PMS aux ERMS.

=> **ERMS N°3 :**

Demande de modification en indiquant uniquement la réalisation de 50% de SDP affectée au LLS, et 50% de SDP affectée au logement libre sur la parcelle AC662.

=> **ERMS N°5.**

Demande de justification du nombre de logements sociaux dans l'ERMS N°5 « Les Serres ».

=> **ERMS N°9.** *Demande de suppression de cet ERMS pour illégalité.*

=> **ERMS N°32.** *« Sur quelle parcelle cet ERMS sera-t-il réalisé ? Les sols marneux et glissements de terrain semblent contradictoires avec cette réalisation »*

=> *« Demande de ne pas réaliser ERMS au Bd. Guynemer ».*

2- Autres ER.

ER N° 14. Liaison entre Bd. d'Italie et Bd Guynemer.

Demande de suppression de l'ER pour illégalité : cette réalisation vise à satisfaire « Les Monéggetti », quartier de Monaco. Or, l'intérêt public et plus précisément local de la commune ne saurait se confondre avec celui d'un État étranger, fût-il à l'état d'enclave sur le territoire français ».

« La MR Ae relève que les emplacements réservés ne font l'objet d'aucune analyse des incidences, alors que certains d'entre eux, destinés à des équipements publics, mobilisent des zones naturelles sensibles au titre de la biodiversité ou du paysage ».

« Emplacement réservé ER 15 de 130m² au profit du Département : la réalisation du projet de giratoire entre la RD 53 et la RD 6007 (Mont des Mules), n'apparaît pas sur le plan de zonage.

ER N°22 Parcelle AC 289. *Demande le report de l'ER sur le plan joint au courrier.*

ER N°26 Parcelles AD 174 et 175. *Demande la suppression de l'ER sur ces parcelles.*

ER N°27. *« Demande de modification de la délimitation de l'ER pour épouser le projet de la SCI OB ».*

Supprimer les EBC dans l'emprise du projet de giratoire, sur les parcelles cadastrées section AE n°502, (120m²), et 569, (10m²), pour permettre sa réalisation ».

Parcelles AD N°174 et 175.

« Proposition de supprimer l'ER n°26 du PLU destiné à un parking en ouvrage à créer », et de compléter l'obligation de mixité sociale définie par le PMS fixé à 30% de la surface de plancher de logements à réaliser, par une servitude complémentaire de mixité sociale de 10% de logements ULS (Usufruit Locatif Social) soit au total : 30% + 10% = 40% de logements sociaux à réaliser ».

« Demande la suppression des ER sur les parcelles AD 157, AD 167, AD 168 et AD 169 ; en contrepartie que les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, et AD 133 soient retenues à ces fins ».

« Projet de liaison entre un parking de rétention et Monaco. Ce parking amènerait des milliers de véhicules polluants dans un quartier déjà saturé avec l'espoir qu'ils n'entrent pas en principauté. Ce projet est en totale contradiction avec le PADD qui préconise de réaliser des parkings en amont de la ville, alors pourquoi ce projet est-il en aval de la commune » ?

Îlot Jean Bouin.

« Que vont devenir les familles locataires qui occupent les logements qui vont être détruits ? seront-elles prioritaires pour être relogées dans les futurs logements sociaux en question ? ce qui réduirait significativement le nombre réel de créations de logements sociaux du projet ».

« Avant d'envisager d'exproprier des petits propriétaires, et détruire des espaces verts à Beausoleil pour y loger les travailleurs de Monaco, pourquoi ne pas suggérer à Monaco de construire ces immeubles, sur son territoire ? »

Question du CE.

Quelles réponses la commune apporte-t-elle à l'observation N-76 ?

**Thème 2 : RECLASSEMENT DE ZONES N EN ZONES AGRICOLES –
- 31 contributions -**

1- Les intervenants.

MRAE – ARS – LPO PACA – TRÉSOR VERT DE GRIMA - CA

L-01 L-41

**N-24 N-50 N-51 N-61 N-64 N-65 N-68 N-69 N-70 N-71 N-72 N-76 N-77 N-80 N-82 N-87 N-88
N-93 N-94 N-96 N-100 N-103 N-105 N-106**

2- Les remarques émises.

« Dans son diagnostic, Tineetude mentionne p.26, que le P.L.U en cours d'élaboration "fait évoluer le zonage de manière à offrir une possibilité d'aménagement du domaine viticole" et ça tombe bien puisque c'est justement le cabinet Tineetude qui est chargé de sa rédaction par la ville de Beausoleil ».

« Le projet de PLU envisage de créer deux nouvelles zones agricoles, (secteur des Clapisses (5,19 ha) et secteur Grima Inférieur (4 ha) avec un changement de destination d'un bâtiment existant. Le dossier ne présente pas de justification pour ces deux nouveaux secteurs agricoles dans le rapport de présentation ».

« La MRaE recommande de 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 ».

« Certains espaces de la commune auraient gagné à bénéficier d'une protection renforcée et d'une constructibilité plus encadrée qu'en zone N « classique », (espaces naturels protégés à la DTA ; secteur du Mont des Mules, qui fait actuellement l'objet d'un projet d'extension d'arrêté de protection de biotope ».

« Concernant les polluants chimiques et produits phytopharmaceutiques.

L'arrêté préfectoral des AM du 24/03/2017 impose des mesures de protection adaptées, voire des distances minimales à respecter pour les bâtiments d'accueil et d'hébergement des personnes vulnérables.

Mesures de protection des riverains de parcelles agricoles doivent être prises, (Arrêté du 22/12/2019).

Distances de sécurité à respecter, établies à partir de la limite de propriété.

- Produits contenant une substance préoccupante : 20m incompressibles.

- Autres produits : 10 m pour l'arboriculture, la viticulture, les arbres et arbustes, la forêt, les petits fruits, et cultures ornementales de plus de 50 cm de hauteur, 5 m pour les autres cultures ».

« Selon l'occupation des sols et le type d'activité agricole envisagé sur ces secteurs, des incidences sur la biodiversité et l'occupation des sols peuvent être pressenties.

Des mesures devront être mises en œuvre dans ces secteurs notamment au regard des stations d'espèces protégées identifiées dans le diagnostic de l'environnement.

Une évaluation précise des incidences et une présentation concrète des projets de développement agricole devrait être présentée afin de pouvoir évaluer les impacts sur les enjeux biodiversité et la pertinence de ce choix.

Une sensibilisation de la part du service urbanisme lors de la délivrance des autorisations de travaux permettrait de garantir leur prise en compte et le respect de leur statut de protection.

Sur les zones urbanisées du centre-ville nous recommandons une gestion adaptée des espaces verts **excluant toute intervention de mi-mars à fin juillet** pour respecter le cycle de reproduction des espèces présentes ».

« Je trouve absurde, inapproprié et scandaleux de classer un espace boisé en pleine forêt en zone agricole »

« Toute modification du sol des parcelles, a fortiori tout activité agricole, pourrait modifier pour de nombreuses années la qualité de ces derniers, entravant potentiellement totalement ses fonctions écologiques (corridors écologiques, réserve de biodiversité).« Ces deux nouvelles zones agricoles viendraient s'implanter au sein de zones classées en EBC. L'autonomie alimentaire de nos villes nous semble de voir être pensée en intégrant différentes échelles, notamment régionale **Grima inférieur**, Zone est destinée à accueillir une activité de

marâchage...aucun projet ne vient accompagner cette décision.

Clapisses/Grande corniche, (5 ha). Projet de vignoble.

« Il paraît très illusoire de croire que l'impact de ce projet sur la biodiversité serait nul, compte tenu de l'ampleur du défrichage, du déboisement et du travail à réaliser pour modifier la qualité des sols, étapes nécessaires à sa mise en œuvre. La mise en place d'une monoculture nécessite encore à ce jour un grand nombre de traitements phytosanitaires même en agriculture biologique au détriment d'un espace abritant une diversité d'espèces végétales locales, constituée obligatoirement d'une perte de biodiversité ».

Les sites agricoles intégrant la production d'alcool peuvent-ils être réellement intégrés à un objectif d'autonomie alimentaire ? Ou seul le raisin de table peut-il être considéré ? Le projet ne fait aucunement mention du réchauffement climatique.

Sur les deux secteurs, les deux activités sélectionnées pour ces zones ne suivent pas les préconisations faites par la Chambre d'Agriculture,

Propositions du Trésor Vert de Grima :

Grima inférieur : petit élevage volailler.

Parcelle 0010, section AI : comporte déjà une série de restanques largement complantées d'agrumes. Elle pourrait être classée A dans sa totalité.

Parcelles 0026, 0027, 0028 et 0029, section AI

Fortement boisées, elles jouxtent directement le **Parc Nature de Grima**, Elles n'ont pas fait partie de l'étude réalisée par la Chambre d'Agriculture : envisager un reclassement de ces parcelles en zone NL. Elles constitueraient ainsi une continuité au **Parc Nature de Grima**.

Garder la qualification d'EBC aux parcelles 0027, 0028 et 0029 : elles s'inscriraient dans la continuité de la zone EBC située en contrebas de l'autre côté de la moyenne corniche. L'installation d'un dispositif simple, de type passerelle, pourrait également permettre aux animaux ou aux piétons de traverser la moyenne corniche en toute sécurité et d'établir ainsi une frontière moins poreuse entre ville et nature ».

« Le nouveau plan de zonage fait disparaître ou déplace de grandes surfaces d'EBC et fait apparaître des nouvelles surfaces agricoles. Encore faudrait-il que les nouvelles surfaces désignées soient véritablement adaptées à cette nouvelle activité et ce n'est pas ce que semble indiquer le rapport établi par la chambre d'agriculture. Il est dommage que la zone située dans le secteur des Clapisses, (environ 5 ha), soit modifiée dans le cadre d'un projet privé visant à accueillir un vignoble. Les EBC constituent du bien commun et il est désolant que celui-ci soit sacrifié au profit d'intérêts privés. Il ne me semble pas que la Côte d'Azur soit réputée pour la qualité de ses vignobles qui ont plutôt tendance à marquer le paysage par leur absence ».

« Quel intérêt pour notre petite commune cosmopolite de faire venir un viticulteur de renom sur une future zone agricole en contrebas de l'autoroute, loin de tout ? Et quel sera la nature de ces poulaillers annoncés un peu partout, alors que l'on sait que le pays voisin projette un gros élevage de poules pour fournir les œufs de ses restaurants, ce qui laisse craindre d'énormes nuisances de voisinage »

Parcelles 0026, 0027, 0028 et 0029.

« Ces quatre parcelles présentent toutes un profil de terrain accidenté par endroits, intégrant ponctuellement de gros enrochements et de très grands pins adultes.

- Ces caractéristiques paraissent peu propices à l'installation d'une activité agricole, d'autant plus que les pins présents constituent un environnement défavorable aux cultures agricoles. »

- Ces parcelles n'ont pas d'accès.

- De plus, elles n'ont pas fait partie des parcelles analysées, ni potentiellement sélectionnées par la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, dès lors pourquoi les avoir incluses aux terres agricoles ?

Demande de maintenir la qualification d'EBC aux parcelles 0027, 0028 et 0029 et étendre cette qualification à la parcelle 0026.

« Les forêts jouent un rôle majeur dans la régulation du cycle du carbone et la concentration de CO₂ 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 ».

« Dans l'éventualité selon laquelle la commune devrait créer des zones agricoles, il serait plus logique semble-t-il, et conforme aux engagements pris par la Commune, de maintenir et préserver les EBC actuels, et de créer ces zones agricoles sur des parcelles actuellement peu ou non boisées et pour d'autres formes d'activités, tel que le préconise la Chambre de l'Agriculture ».

Questions du CE.

Le déclassement des zones naturelles en zones agricoles va imposer à minima sur les deux secteurs, des ouvertures d'espaces, une imperméabilisation du sol, des constructions...

1. Peut-on avoir une idée de l'impact environnemental de ces aménagements ?

Selon les activités envisagées, l'utilisation de produits phytosanitaires est susceptible d'atteindre des parcelles voisines.

2. Y a-t-il, à proximité, des structures d'hébergement de personnes fragiles, (maisons de retraite, crèches, écoles) ?

« Des mesures devront être mises en oeuvre dans ces secteurs, notamment au regard des stations d'espèces protégées identifiées dans le diagnostic de l'environnement ». (Dossier d'enquête).

Peut-on avoir des précisions sur les mesures envisagées ?

**Thème 3 – URBANISATION – POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE – CLIMAT –
- 61 contributions -**

1- Les intervenants.

Préfecture des AM - MRAE – ARS – GADSECA – TRÉSOR VERT DE GRIMA - ASPONA
N-02 N-08 N-10 N-24 N-25 N-28 N-45 N-47 N-48 N-49 N-50 N-51 N-56 N-57 N-58 N-60 N-61
N-64 N-65 N-66 N-67 N-71 N-72 N-73 N-76 N-77 N-78 N-80 N-84 N-81 N-83 N-86 N-87 N-88
N-93 N-94 N-95 N-96 N-97 N-98 N-100 N-101 N-102 N-103 N-105 N-106 N-108.
L-01 L-05 L-06 L-07 L-34 L-40 L-42
R-08

2- Les remarques émises.

« La MRAe recommande 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 SNBC ».
« Les AM ont connu en 2022 et 2023 des sécheresses préoccupantes, (le déficit pluviométrique est monté jusqu'à -40 à -60% par rapport à la moyenne, déficit le plus important jamais rencontré depuis le début des mesures en 1959). Les travaux prospectifs nous montrent que de tels épisodes pourraient devenir communs les prochaines années en raison du dérèglement climatique ».
« Ces dernières années, les modifications partielles ou les projets de modifications partielles du PLU ont fleuri au gré de demandes tout à fait privées visant à permettre une grande construction, aussi bien à Grima que sur la route du Mont des Mules ou au début de l'avenue Foch. Etc ».

Objectivité et rigueur.

« La commune de Beausoleil a mandaté les cabinets ES-PACE et TINEETUDE Ingénierie pour cette mission. TINEETUDE collabore également avec des entreprises ayant des projets immobiliers sur la commune.
Question : **comment garantir son impartialité lorsqu'il recommande l'urbanisation de zones sur lesquelles ses partenaires sont impliqués ?**
Financé par des fonds publics, le projet de P.L.U n'impose-t-il pas une exigence de **transparence, d'objectivité et de service de l'intérêt général ?**
Payées par les impôts des habitants, les études ne doivent-elles pas être menées avec la plus grande **rigueur** pour s'assurer que les politiques qui en découlent servent le bien commun et non des intérêts privés ?
Des fonds publics ont-ils été utilisés pour manipuler des données ou favoriser certains intérêts au détriment de la réalité ?
Si elle s'avérait, une telle situation représenterait une double trahison: envers les citoyens qui financent ces études et envers la mission d'intégrité des institutions publiques.
Ces questions me semblent légitimes au regard des faits suivants: 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 ».
« J'ai entendu des Beausoleillois émettre des réserves sur la neutralité des rédacteurs qui seraient des professionnels impliqués dans des projets immobiliers concernés par les modifications du PLU ?
J'ai suivi le projet, qui a avancé à marche forcée. J'ai trouvé que les réunions publiques semblaient n'être là que pour respecter le processus règlementaire. Elles consistaient à lire un texte déjà publié, j'y ai vu des beausoleillois se faire rabrouer par qui devrait plutôt être à leur service et à leur écoute, j'ai constaté des réunions écourtées.
Nous avons tous l'impression, à juste titre ou pas, que le nouveau PLU vise à favoriser la mise en place de grosses opérations immobilière privées ou d'intérêts d'autrui. Le problème est que cette impression est cultivée par l'opacité des échanges »

« Je déplore le fait qu'aucune mesure ne soit prise pour préserver les habitants de notre ville de l'effet désastreux sur nos conditions de vie (perte de vue et d'ensoleillement, baisse de la valeur foncière de nos habitations et dégradation de notre qualité de vie) des tours érigées à la frontière sur le territoire monégasque. C'est pourquoi je demande que soit explicitement inscrite dans le PLU, l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres de long le long de la frontière française, de l'usage des tréfonds pour ancrer les bâtiments érigés en territoire monégasque ».

« La concentration de constructions qui de plus ne seront pas obligatoirement destinées au logement d'actifs de la Principauté, surcharge les infrastructures sociales et le bétonnage de la ville. Il s'agirait peut-être avec le P.L.U. de protéger Beausoleil des tours gigantesques que souhaite l'état voisin à l'image de la tour Odéon. Leur gigantisme provoque un impact disproportionné au voisinage Beausoleillois. Nous avons été impactés, nous demandons que soit explicitement inscrite au P.L.U. l'interdiction de l'usage de tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés hors du territoire français, sur une bande de 30 mètres, tout le long de la frontière franco monégasque ».

« Je suis étonné de constater que la majorité des chiffres relatifs au calcul de la surface maximale d'artificialisation des sols (pour les années à venir) annoncé dans le projet du nouveau PLU présentent une différence importante avec ceux publiés par le site Internet officiel du gouvernement : mondiagartif.beta.gouv.fr. Ces chiffres permettent ainsi à la commune d'augmenter la surface de sol potentiellement « artificialisable ». Dans quel intérêt ? »

Les calculs de la consommation d'espaces NAF.

« Ces calculs pour la période 2011- 2021 effectués dans le cadre de l'élaboration du **PLU** de Beausoleil et ceux publiés via le site Internet du <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/> diffèrent. Ils affichent des écarts importants. => **PLU** : Pour les 10 années écoulées le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de : **+ 8,9 hectares**. La projection de la consommation d'espace pour la période 2021/2031 est estimée à environ **+ 3,6 hectares**

=> Site Internet, mondiagartif.beta.gouv.fr :

La consommation cumulée au cours des 10 années écoulées est de **+ 3,4 hectares**. La projection de la consommation d'espaces pour la période 2021/2031 est estimée à environ **+ 1,7 hectares**

Pourriez-vous nous expliquer ce qui justifie ces écarts de calcul des surfaces consommées ?

En effet, le chiffre est plus que doublé pour l'étude du **PLU** de Beausoleil et cette différence nous paraît conséquente : pour les 10 années écoulées, la différence de calcul est de : **+ 5,5 hectares**.

Certaines parcelles ont été comptabilisées alors qu'elles étaient déjà construites avant la période de référence 2011-2021.

Question : Pourquoi la méthode de calcul du **CEREMA**, qui utilise un traitement des données fiscales issues de la taxe foncière, n'a-t-elle pas été utilisée ?

« Les projections des besoins de production de logements restent déconnectées de la réalité...elles sont calées sur des chiffres bruts d'évolution escomptée des emplois à Monaco, sans tenir compte de leur consistance sociale (équivalent – temps-plein-annuel, missions de courte durée, télétravail...aucune mesure ne semble envisagée pour freiner à Beausoleil **la part croissante des résidences secondaires** dans les futures constructions.

« Beausoleil est très impacté par les constructions de sa voisine Monaco...Ne construire que des logements destinés aux actifs locaux, cela évite les déplacements en véhicules polluants ou non qui saturent les voies d'accès et réduisent le déplacement des bus ».

« Loger les travailleurs monégasques dans les communes limitrophes n'est pas une solution viable à long terme. Cette pratique accentue la densification des villes environnantes et détériore le cadre de vie des habitants de ces zones déjà soumises à de fortes contraintes territoriales. Les résidents locaux ne bénéficient en rien de cette densification, ils en subissent les conséquences négatives. La multiplication des îlots de chaleur, aggravée par

cette urbanisation massive, pourrait bientôt poser un problème majeur de santé publique et menacer l'habitabilité même de ces communes ».

*Aucune proposition n'est mise en avant afin de préserver Beausoleil des constructions des tours en frontière de Monaco. Nombreux ont été les Beausoleillois impactés négativement par la construction de la Tour Odéon et la Tour des Giroflées sur le territoire monégasque. Beausoleil ne peut agir sur le territoire monégasque **MAIS la ville pourrait explicitement inscrire dans le nouveau plu l'INTERDICTION sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française, de l'utilisation des tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque** ».*

« Les nouveaux immeubles serviront ils à des résidents qui ne viennent passer que quelques jours par an ou en Airbnb ??? je dis non » !

« Le bilan de consommation urbaine de la période précédente, (10 ans) qui est réalisé dans ce projet de PLU, et qui est déterminant pour le calcul de la consommation autorisée pour la période suivante (loi ZAN), est très nettement supérieur à ce que préconise et recommande le Cerema, comme le rappellent par ailleurs et de manière très détaillée dans son commentaire le Gadseca ».

« Les données relatives aux besoins de logements ne sont pas pertinentes dès lors qu'elles ne sont pas actualisées et ne permettent pas d'apprécier la réelle nécessité de construire des logements sociaux. Sur ce point, le Rapport de présentation est insuffisant ».

« Je constate une contradiction flagrante entre l'augmentation du nombre de logements et la diminution progressive de la population... La spéculation effrénée et le manque de régulation des prix du logement ne bénéficient qu'aux promoteurs, au détriment des habitants historiques ». Par ailleurs, je m'interroge sur la priorité donnée aux logements des actifs de Monaco dans ce projet, tandis que ceux des actifs de Beausoleil sont largement négligés ».

« Des secteurs se sont développés, par exemple le Boulevard Guynemer, sans aucune vision pratique, aucun jardin pour les enfants, aucune crèche pour les accueillir, aucun îlot de verdure ».

« Aucune proposition n'est mise en avant afin de préserver Beausoleil des constructions de tours en Principauté de Monaco. Nombreux ont été les Beausoleillois impactés négativement par la Tour Odéon ou la tour des giroflées.

De nombreuses constructions de ce type sont prévues et notamment dans le quartier de l'Annonciade. Il est évident que de nombreuses propriétés vont à nouveau être impactées, moins de vue, moins de soleil, perte de la valeur foncière et perte de la qualité de vie. Pour cela, nous demandons que soit explicitement inscrite dans le P.L.U. l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française, de l'usage des tréfonds pour ancrer les bâtiments érigés en territoire monégasque ».

« Les chiffres des besoins en logement n'ont pas été actualisés, ce qui ne permet pas de justifier les ERMS des parcelles AD 144 et 149 ».

« La diminution de la hauteur autorisée des bâtiments ne suffit pas à inscrire ce projet dans un développement pérenne et de qualité. Il est temps de préserver la vie des Beausoleillois, ceux qui vivent là à l'année et ne souhaitent pas voir un Monaco Bis. Nous voulons des espaces verts, des commerces, des routes praticables... Nous demandons un PLU conforme avec une préservation de nos quartiers, de nos jardins et de nos vues, y compris sur le territoire Monégasque.

Merci de prendre en compte le futur de la commune et vos électeurs, vous ne voulez pas d'une cité dortoir ou d'une cité Airnbn.

« Avant de poursuivre le bétonnage de la ville, il faudrait peut-être revoir à la baisse le nombre de logements à construire sur la base des données de l'INSEE, régler le problème des logements vacants comme le demandent plusieurs avis des habitants ».

« Comment peut-on passer de 50 à 60 % l'emprise au sol de nos jours ? Comment peut-on détruire des maisons du siècle dernier avec toits en tuiles pour des immeubles sans charme ? Pour avoir encore plus de résidences secondaires ou Airbnb ?

Encore un point : que les immeubles de Monaco ne fassent plus ombre à nos logements ».

La mobilité durable.

« Il n'est pas fait mention de l'instauration de piste cyclable. Mettre à disposition en libre-service des vélos sans sécuriser les voies ne permet pas le transfert modal attendu.

Il n'est pas fait mention d'une quelconque forme d'organisation du covoiturage, ou de développement des autopartages.

Pour ce qui concerne les véhicules électriques : il y a moins de 8 bornes publiques de rechargement pour une population de 13 000 habitants et une commune traversée par 30 000 salariés.

Quels programmes de sensibilisation public et privé, quelles campagnes de communication sont prévus pour encourager ce changement » ?

« Les nombreuses rues à sens unique de l'hyper centre ne laissent pas la place aux voitures pour doubler les vélos et oblige les cyclistes à partager la voirie avec les voitures. L'insécurité liée à cette situation pour le cycliste est problématique et freine l'utilisation des vélos ».

Le climat.

« Aucun effort n'est réellement mis en œuvre pour préserver Beausoleil des modifications climatiques prévues ».

« Comment peut-on envisager de supprimer des espaces verts avec le changement climatique » ?

« Éviter de construire sans penser à l'aération des quartiers, végétaliser dès qu'il y a de la pleine terre avec de grands arbres, et conserver ceux qui sont déjà présents depuis des centaines d'années, ficus, araucarias, platanes etc patrimoine inestimable pour leur apport de dépollution, baisse de la température et source de biodiversité ».

« Il ne faut plus supprimer les espaces verts, c'est une hérésie avec le changement climatique et le réchauffement qui en découlent ».

« J'aimerais attirer votre attention sur l'absence d'îlots de fraîcheur dans le centre-ville, là où la densité de population est la plus forte. En période de réchauffement climatique, il paraît essentiel de créer des espaces verts et des zones ombragées pour améliorer le confort thermique des habitants.

À l'heure actuelle, les tours se multiplient, sans que des infrastructures permettant de contrer les effets de la chaleur urbaine soient mises en place. Cela pose un problème majeur de santé publique et de bien-être ».

« Le projet va supprimer beaucoup de jardins et d'arbres en ville. Les personnes âgées ou non motorisées n'ont pas accès au parc de Grima. Comment vont-elles se rafraîchir l'été » ?

« Tout comme l'association ASPONA (PPA) qui en a déjà fait la demande dans une observation relative aux documents du diagnostic/PLU, nous souhaitons que puisse être établi un diagnostic de vulnérabilité du territoire de Beausoleil afin d'appréhender la crise climatique ».

« Seule la diminution de la hauteur des futures constructions est mise en avant mais silence absolu sur la compensation qu'elle entraîne. Aucune proposition pour préserver Beausoleil des constructions de tours en Principauté de Monaco. Nombreux ont été les beausoleillois impactés négativement par la Tour Odeon ou la tour des Giroflées. De nombreuses constructions de ce type sont prévues et notamment dans le quartier de l'Annonciade. De nombreuses propriétés vont à nouveau être impactées, moins de vue, moins de soleil, perte de la valeur foncière et perte de la qualité de vie.

Pour cela, nous demandons que soit explicitement inscrite dans le P.L.U. l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française, de l'usage des tréfonds pour ancrer les bâtiments érigés en territoire monégasque.

Ceci afin d'éviter dans l'avenir, aux habitants de Beausoleil, les préjudices qu'ont pu connaître certains riverains des dernières constructions Monégasques ».

« A un moment où le monde entier recherche des solutions pour éviter de rendre les centres villes de véritables « cocottes minutes », aucune mesure n'est mise en avant pour verdir notre ville. Bien au contraire, tout est mis en œuvre pour favoriser et faciliter le bétonnage de Beausoleil ».

« 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. Pas de précisions au projet de PLU concernant l'architecture bioclimatique, la réversibilité des constructions, les systèmes énergétiques ».

« Il est crucial de se poser la question de la lutte contre le réchauffement climatique dans le cadre de ce PLU. Pourquoi n'est-il pas prévu d'infrastructures de loisirs accessibles pour les habitants, comme une piscine municipale, qui permettrait à chacun de se rafraîchir durant les vagues de chaleur ?

« Compte-tenu de la dégradation rapide de l'habitabilité de notre région (fortes chaleurs, risques inondation, sécheresse, risques de glissement de terrain, ...), il paraît hautement souhaitable qu'au-delà de la conformité à la réglementation nationale et de la compatibilité avec des documents et stratégies de niveau supérieur, les dispositions « mieux-disantes » environnementales soient systématiquement recherchées.

« L'urbanisation du territoire n'est possible qu'à condition que celle-ci ne menace pas les ressources en eau, et ce dans la durée. Il est attendu de la part des collectivités qui soumettent des documents de planification urbaine la réalisation d'un bilan prévisionnel de l'équilibre entre l'offre et la demande, et dans le cas où le bilan prévisionnel montre que l'équilibre offre-demande ne peut être assuré même en recourant à de nouvelles ressources, l'avis de l'État sera défavorable...

Localement, les Assises départementales de l'eau de janvier 2023 ont identifié plusieurs actions comme la nécessité de conditionner l'urbanisation nouvelle à la disponibilité de la ressource en eau ».

« Avis défavorable à l'urbanisation excessive du Bd. Guynemer, telle que prévue au PLU arrêté »

« Notre rêve de citoyens et résidents est de vivre apaisés et nous vous demandons donc d'arrêter de construire et d'abîmer ce beau village ».

« Beausoleil a beaucoup, beaucoup construit... Il y a des gens qui aspirent à vivre correctement ».

« 41,5% des logements de la commune sont des résidences secondaires. A comparer avec les besoins à venir de 69 logements par an, noter les 996 résidences secondaires de plus en 6 ans (de 2015 à 2021), soit 166 résidences secondaires de plus par an depuis 6 ans !

Ce stock accumulé ces dernières années couvre lui seul les besoins du PLU » !

Demande de justifier la destruction de nos espaces verts résiduels pour des lits froids ».

« Le bilan de la consommation foncière n'est pas sincère ».

« Aucune mesure n'est mise en avant pour verdir notre ville... tout est mis en œuvre pour favoriser et faciliter le bétonnage de Beausoleil. Nous ne reconnaissons plus notre ville... dans certaines zones, par exemple la UCb, la hauteur maximale est ramenée à 12 mètres au lieu des 15 mètres en vigueur aujourd'hui, mais l'emprise de la construction par rapport à la surface du foncier est portée à 60% au lieu de 50% aujourd'hui.

Seule la diminution de la hauteur des futures constructions est mise en avant mais silence absolu sur la compensation qu'elle entraîne ».

« Nous sommes dans une ville où pratiquement 50% des logements sont des résidences secondaires, il est arrivé le temps de se poser la question : « pourquoi devons-nous sacrifier notre ville pour ce type d'occupation ? » qui est bien loin de la préoccupation de nos élus de loger les actifs de la Principauté de Monaco ».

La rénovation urbaine.

« La rénovation urbaine est l'urgence absolue pour faire face à la crise. Le SRADDET s'est 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 ».

« Copropriétaires de la résidence Villa Médicis, nous souhaitons attirer l'attention sur la sensibilité de nos sols soumis aux mouvements de terrain ».

« Copropriétaires des trois résidences Villa Médicis, Monte Carlo Hill et Monte Coast, nous avons subi de nombreux dégâts : fissures, rides au sol, lors de la construction de l'immeuble Monte Coast, il y a 5 ans. Ces dégâts ont été amplifiés lors de la construction récente des Voiles du Cap, en zones rouges et bleues.

Nous vous demandons de retarder la nouvelle construction de logements réservés à la mixité sociale ».

Lutte contre la spéculation immobilière.

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

Le bail réel solidaire (BRS), permet de lutter contre la spéculation immobilière.

Aucun ERMS n'est dédié au BRS, et aucune ambition politique n'est affirmée en la matière.

« Nous sommes dans une ville où pratiquement 50% des logements sont des résidences secondaires, le temps est arrivé de se poser la question : « pourquoi devons-nous sacrifier notre ville pour ce type d'occupation ? »

« Beausoleil présente aujourd'hui tous les symptômes d'une ville malade de la spéculation immobilière : les prix de l'immobilier (achat et location) augmentent rapidement et de manière disproportionnée par rapport à la capacité financière des résidents locaux et par rapport à la croissance démographique et la demande réelle de logements ».

« Une proportion élevée de logements sont inoccupés, ou sous-utilisés, souvent achetés pour la revente ou comme investissements plutôt que pour y vivre. Exemple du boulevard Guynemer ».

« Je souscris entièrement à la suggestion de l'association ASPONA **d'inscrire explicitement dans le nouveau P.L.U l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française, de l'usage des tréfonds pour ancrer les bâtiments érigés en territoire monégasque** ».

Pollution atmosphérique.

« La pollution est déjà importante sur la commune. On veut nous faire croire que l'augmentation de la population n'augmentera pas la pollution » ! Le projet de PLU ne parle pas de la pollution due à l'héliport de Monaco. Combien de trajets ? Quel impact sanitaire pour les habitants de Beausoleil ?

« La commune ne veille pas assez au gout des riverains aux nuisances des chantiers sur lesquelles le commissaire enquêteur avait émis des réserves. Nos rues sont devenues des espaces sales et dépourvus de végétation. Les « jardins solidaires », fermés à clef, sont entretenus par des organismes moyennant finances. En ville, les projets environnementaux nous semblent défailants, la verdure manque, nos rues sont artificialisées, les poubelles publiques débordent, l'air est malsain, la poussière est partout, on brûle ».

« Il est inconcevable par exemple de subir des travaux de la commune depuis 5 ou 6 ans sans dispositif pris pour les poussières et sans nettoyage permanents des voies publiques. La ville doit se donner les moyens en personnel et en décisions. Il y a peu, il y a eu des découpes et des ponçages à proximité immédiate de mon jardin à sec comme toujours.

Tout mon jardin était couvert d'une pellicule blanche de cette poussière de peinture, donc polluée ».

« La MRAe recommande de réaliser une évaluation de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique au niveau des secteurs de projet en densification proches de la RD 6007 ». « 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 ».

« **Projet de liaison entre un parking de rétention et Monaco.** Ce parking amènerait des milliers de véhicules polluants dans un quartier déjà saturé avec l'espoir qu'ils n'entrent pas en principauté. **Ce projet est en totale contradiction avec le PADD qui préconise de réaliser des parkings en amont de la ville, alors pourquoi ce projet est-il en aval de la commune** »

Boulevard Guynemer.

« Cette entrée vers Monaco est de plus en plus saturée et la qualité de l'air est détériorée en ces dernières années. Les résidents sont fatigués du bruit des grues, de la pollution des chantiers ».

Quartier de la Crémaillère.

« Opposée au projet au regard des nuisances, des îlots de chaleur urbains ».

« 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 ».

2- Pollution lumineuse.

« La qualité de la trame noire reste médiocre sur la commune avec une intensité allant de forte à modérée sur la plupart du territoire ».

Questions du CE.

Des PPA émettent des réserves sur le taux de croissance présenté, et le nombre de logements à construire : « Le taux de croissance retenu pour l'horizon 2035 est 5 fois supérieur à celui effectif relevé sur la période 2013-2019 ».

La MRAe recommande de préciser l'articulation entre le nombre de logements créés et l'accroissement de la population communale à l'horizon 2035.

1. Comment se justifie le nombre de logements annoncés au projet de PLU ?
2. La commune peut-elle inscrire au règlement l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française, d'ancrer les bâtiments érigés en territoire monégasque ».

Le PPA approuvé en 2022 demande explicitement « D'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport ».

3. Comment valider l'urbanisation le long par exemple du Bd. Guynemer ?
4. A-t-on réalisé des mesures de la pollution sur la commune (pollution de fond urbaine, et le long des axes de circulation), notamment l'exposition aux particules ultrafines (PM0,1), CO2, ozone et métaux lourds ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de minorer la pollution de l'air à proximité des voies de circulation ?
6. Peut-on avoir une estimation de l'augmentation du parc de véhicules, en lien avec l'augmentation des constructions d'immeubles annoncées au projet de PLU ?

**Thème 4 : LES RÉSEAUX – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE –
- 15 contributions -**

1- Les intervenants.

MRAe - LPO – DDTM – Préfecture des AM – ASPONA

N-11 N-12 N-61 N-64 N-74 N-76 N-86 N-93 N-96

R-25

2- Les remarques émises.

« Je m'interroge sur la pertinence de voir partiellement la route de la moyenne Corniche passer en zone N sur plusieurs tronçons...Il est plus facile de desservir en transports en commun des zones disposant d'une voirie de largeur confortable, plutôt que de renvoyer la densité d'urbanisation vers des voiries secondaires compliquées d'accès de par notre topographie. Quel est le sens d'avoir ces parcelles en zone Naturelle ?

L'ER destiné à une connexion entre le rond-point des Serres et la moyenne Corniche a été maintenu. Il me semblait pourtant que M. Le Maire m'avait indiqué à plusieurs reprises que ce projet avait été abandonné, en partie car la configuration et l'identité du Quartier des Serres plaident pour un maintien de ce confinement. Par ailleurs, comme nous l'avions indiqué lors de l'enquête sur le projet des Serres-Rainettes en 2023, en l'état, la route ne saurait accepter une intensification du trafic, tant en termes de largeur que de solidité ».

« La bretelle du centre nécessite une amélioration de sécurité au vu de la desserte des trois établissements scolaires y compris le carrefour sur le Bd. Rainier III de la moyenne corniche.

Alimentation en eau potable.

« L'ASPONA souhaite attirer l'attention sur un texte transmis aux communes en juillet. Il s'agit du Dire de l'Etat dans le département des Alpes-Maritimes relatif à la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme ».

« La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE 2022-2027) doit être précisée ».

« Le PLU révisé présente un manque sur cette thématique qui doit être complétée par des éléments concrets ».

« Attendus de l'Etat : un bilan sur les 5 dernières années concernant la consommation d'eau sur le territoire en précisant: nombre de consommateurs finals et leur type ; consommation pour chaque type de consommateur, (moyenne annuelle et période de pointe, mensuelle et journalière) ; justification précise des éventuelles hypothèses de baisses futures de consommation (programme d'actions, financement) ; augmentation de consommation due au plan d'aménagement ».

« Dans le cas où l'atteinte de l'équilibre nécessite d'augmenter les prélèvements dans le milieu naturel, ces prélèvements supplémentaires :

- ne doivent pas être situés dans un cours d'eau identifié en déséquilibre quantitatif, c'est-à-dire situé dans un PGRE ou un SAGE ;

- doivent être compris dans l'enveloppe des volumes déjà autorisés réglementairement. - dans le cas où une autorisation de prélèvement complémentaire est nécessaire, cette autorisation doit avoir été déjà délivrée par les services de l'État ».

Eaux usées.

« Le PLU révisé ne justifie pas la capacité de la station d'épuration de Monaco à traiter le surcroît d'eaux usées générées par les aménagements prévus à l'horizon 2035. La MRAe recommande de justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique ».

« L'augmentation de la population aura pour autre effet direct l'augmentation de volume et de charge des eaux usées mais aussi des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire de la commune et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs.

Sans un calibrage suffisant de ces installations permettant de gérer les pics de précipitations et de ruissellement les risques de pollution y compris de la ressource en eau souterraine sont un risque majeur ».

« La MRAe recommande de justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique ».

« Les réseaux EU et EP, encore non séparés sur de nombreux secteurs de la commune, et correspondant pourtant aux zones qui semblent être vouées à la densification urbaine. Je prends l'exemple de mon quartier, les Serres, où nous avons réagi l'an dernier en tant que collectif de quartier - toujours actif au demeurant - pour signaler que la surdensification de la route des Serres semblait irréaliste dans la mesure où nous avons déjà un réseau d'assainissement saturé, à en juger par rapport aux odeurs épouvantables que nous supportons souvent en soirée, particulièrement lors des épisodes de fortes chaleurs ».

L'énergie.

- « Insérer en annexe du PLU les SUP affectant l'utilisation du sol, (servitudes 14), afin qu'elles puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol ».

- « Noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes 14, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire ».

- Au regard des contraintes d'entretien, faire apparaître au niveau des EBC, le tracé des ouvrages sur les documents graphiques, et de retrancher des EBC les bandes suivantes :

- 2,50m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;

- 3m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines double circuit ;

- 20m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ».

La production d'énergie.

« 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. Le territoire de la CARF importe 63% de son énergie. Il y a urgence à déployer et des politiques de sobriété et de développement d'EnR.

Aucun projet de production d'ENR à l'échelle globale n'est indiqué dans le règlement ».

Elimination des déchets.

« La commune depuis de nombreuses années, ne parvient pas à maîtriser ses déchets. C'est un problème qui est souvent dénoncé par les habitants. La ville sature, les poubelles débordent. Comment, avant d'avoir régler cette situation, peut-on envisager d'attirer de nouveaux habitants qui ne manqueront pas d'aggraver le problème » ?

Questions du CE.

Concernant l'alimentation en eau potable et les réseaux d'eaux usées.

Selon les données du dossier, la commune rencontre :

- des problèmes de pollutions ponctuelles (dans les Paillons),

- un besoin de restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques,

- un besoin d'amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau.

Il est précisé par ailleurs que « L'état quantitatif peut difficilement être appréhendé étant donnée la nature complexe du réservoir ».

Comment concilier les menaces qui pèsent sur la disponibilité de la ressource en eau, la fragilité des secteurs d'épuration, et l'augmentation de population annoncée au projet de PLU ?

**Thème 5 : TVB – EBC - DÉMARCHE ERC –
- 36 contributions -**

1- Les intervenants.

MRAE – LPO PACA – DDTM – ASPONA - TVG

L-01 L-41 L-42.

N-08 N-11 N-20 N-27 N-34 N-39 N-50 N-51 N-52 N-61 N-64 N-65 N-68 N-69 N-70 N-77 N-80
N-86 N-88 N-93 N-94 N-96 N-98 N-100 N-103 N-105 N-106

R-11

2- Les remarques émises.

« La biodiversité et les continuités écologiques sont impactées par plusieurs secteurs de projet du PLU révisé. La MRAe recommande d'analyser les incidences et de fixer, dès le stade de la révision du plan, les mesures d'évitement et de réduction d'impact éventuellement nécessaires et de les traduire dans le projet de PLU ».

« La MRAe considère que le PLU révisé n'explicite pas les modalités de prise en compte de la TVB, notamment à travers l'OAP thématique « Trame verte-Trame bleue » du PLU »

« La MRAe recommande de mieux justifier les incidences des suppressions d'EBC ».

« Les incidences du développement du complexe sportif du Devens sur le corridor écologique identifié dans l'OAP TVB et dans le PADD n'ont pas été analysées ».

« Il me semble qu'il est important de développer les couloirs de la biodiversité entre les communes voisines et de renforcer ceux existants ».

« Beausoleil abrite de nombreux **arbres remarquables**, notamment dans les zones urbanisées qu'il importe de protéger ».

Domaine Charlot.

« Propriété emblématique à Beausoleil, dont plus de la moitié était un jardin. Ses propriétaires n'ont pu vendre de leur côté car les jardins étaient protégés, inconstructibles donc, et leur seule issue fut la vente à la Ville de Beausoleil. Après quelques années, la commune a procédé à une modification du PLU pour supprimer à son profit la protection des jardins de cette parcelle et y autoriser un immense projet communal comportant de nombreuses constructions supplémentaires, et le surdimensionnement du Chalet Emilie. Nonobstant l'avis négatif de ceux qui ont répondu à l'enquête. Après 2 à 3 ans de chantier qui a pollué tout le voisinage, faisant suite à 2 ans de travaux dans la rue qui ont pollué tout le voisinage, le grand jardin démolit donnera lieu à quelques trous dans le béton on l'on mettra de la terre et quelques plantes, ce qu'on appellera des jardins remarquables. Une fois faites ces modifications du PLU sur le Domaine Charlot, et les travaux bien avancés, dans le futur PLU, la parcelle redevient comme les autres, sauf la notion des jardins à protéger qui a disparu. Et les voisins proches comme nous continuons à avoir une « contrainte » sur nos jardins. Nous ne trouvons pas normal ces adaptations permanentes des règles.

Ce que je veux dire par là, c'est que **l'adoption d'un nouveau PLU complet ne m'apparaît pas comme une garantie pour quiconque que la situation ne sera pas brutalement de nouveau modifiée sans crier gare pour les besoins d'un promoteur ou de la commune ».**

« Dans sa présentation, la commune annonce le maintien des surfaces d'EBC. Dans les faits, la méthode retenue pour parvenir à cet « équilibre » pose question, puisqu'elle prévoit : la suppression de plusieurs hectares d'EBC pour créer des zones agricoles, sans motif d'intérêt public avéré, puisqu'il s'agit de projets privés pour un vignoble, et non défini pour du maraîchage.

La suppression de ces EBC entraîne un déboisement partiel ou total ; la loi prévoit et exige des mesures de compensation, mais elles sont rarement pleinement respectées, et quand bien même elles le seraient, ces espaces sont le substrats de notre biodiversité, et il faut les préserver coûte que coûte ; on note l'avis contraire émis par la chambre de l'agriculture concernant le choix de ces parcelles pour ce type de projets, et l'absence problématique d'information sur le projet de maraîchage : nature précise, mode d'exploitation, respect des normes environnementale, etc... »

« TVB : un engagement de la commune de veiller (lors de la consultation sur les révisions de PLU voisins) à la **continuité de la trame verte et bleue sur les communes voisines** devrait être introduit... l'ASPONA s'étonne de ce **qu'aucune des communes françaises riveraines de Beausoleil** (Roquebrune Cap Martin, Cap d'Ail, La Turbie et Peille) n'ait été consultée ou n'ait transmis un avis ».

« **Les interventions de protection envisagées sur le massif de la Tête de Chien par le Conservatoire du Littoral.** Le conseil municipal de La Turbie a validé le 28 juin 2024 une délibération portant sur l'engagement d'une procédure de création d'un périmètre d'intervention foncière sur le site de « la Tête de Chien » par le Conservatoire du littoral s'étendant sur 124 hectares sur la commune de La Turbie et « à promouvoir cette démarche sur les autres communes, à savoir Cap d'Ail (45 ha), Beausoleil (6 ha) et Eze (2 ha) ».

Le quartier de Grima, qui se trouve en aval de la Tête de Chien et jouxte la commune de La Turbie, est potentiellement concerné ».

« Les corridors écologiques ne sont pas répertoriés dans le document graphique (zonage), aussi ils ne disposent pas d'une légende spécifique.

Les réservoirs de biodiversité n'y sont également pas clairement indiqués, ils devraient faire l'objet d'une légende et d'une inscription dans le zonage. Une grande partie des **zones UID** sont considérées comme « habitat avec jardins et espaces verts » et à moindre mesure comme « milieu ouvert ». Pourtant ces espaces ne sont également pas représentés graphiquement, ni légendés dans le plan du zonage ».

« Nécessité de réaliser une étude plus globale de la biodiversité qui pourrait être effective par la mise en œuvre d'un **Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)**, afin que la protection de cette dernière puisse être considérée sur l'ensemble du territoire de la commune ».

« L'état initial n'est pas suffisamment documenté sur le versant naturaliste ».

« Les continuités écologiques communales ne prennent pas en compte la trame noire, (ensemble des corridors écologiques caractérisés par la nécessité d'une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes lucifuges, notamment des chiroptères). Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par le réseau d'éclairage délimite en effet des corridors écologiques, à l'instar de la trame verte et bleue ».

« La MR Ae recommande d'analyser les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de l'entité paysagère du Vallon de la Noix ».

« L'évaluation environnementale intègre des éléments qui ne correspondent pas au territoire de Beausoleil => **L'évaluation environnementale devra être reprise.**

La construction sauvage d'immeubles qui a lieu sur le boulevard Guynemer, défigurant un quartier où il y avait auparavant beaucoup plus d'espaces verts.

« Les immeubles Riviera, Krystal Palace, Monte Coast View, Victoria, Monte Carlo Plaza et Sun Paradise ont été construits.

L'EDEN et MC Park sont actuellement en construction.

« Pour construire Eden, un morceau de montagne a été enlevé.

L'Urbanisme a accordé l'autorisation de construire un autre bâtiment qui s'appellera VILLA 33. Pour construire la VILLA 33, un autre morceau de montagne avec des espaces verts sera supprimé...

On parle beaucoup de respect de l'environnement, de protection des espaces verts mais sur le boulevard Guynemer c'est exactement le contraire qui a été fait et qui se fait ».

« La trame bleue du Vallon de la Noix n'apparaît pas au niveau des cartes du PADD et de l'OAP ».

« Il appartient au Rapport de présentation de justifier du maintien ou de la suppression des EBC ».

Trame noire.

« Demande d'utiliser des détecteurs de présence dans les zones peu urbanisées ou pavillonnaires situées au-dessus de la Moyenne Corniche.

« À aucun moment la « Trame noire » n'est mentionnée dans le règlement, ne pourrait-elle pas faire l'objet d'un paragraphe dans l'Article 20 et être incluse au lexique du règlement ?

Ajout souhaité : Choisir une intensité lumineuse faible, une couleur chaude et une orientation des flux pour limiter l'impact sur la qualité de la trame noire favorable à la faune nocturne (page 10 de l'OAP TVB) ».

Questions du CE.

« Les ICPE sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire aux riverains ».
P.446 du dossier.

Liste non exhaustive d'exemples d'ICPE : 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.

1. Comment justifier de telles installations en milieu naturel ?

Les impacts environnementaux des chantiers à venir n'est pas évoqué au niveau du dossier.

Ils sont de 3 ordres :

Pollution sonore, pollution atmosphérique, pollution lumineuse.

Ces problématiques devraient en conséquence être traitées de façon globale au niveau du dossier.

2. La commune peut-elle proposer des mesures concrètes afin de traiter ces problématiques ?

Est-il prévu un « cahier des charges » pour encadrer les chantiers à venir ?

« La biodiversité et les continuités écologiques sont impactées par plusieurs secteurs de projet du PLU révisé...demande d'analyser les incidences et de fixer, dès le stade de la révision du plan, les mesures d'évitement et de réduction d'impact éventuellement nécessaires et de les traduire dans le projet de PLU ».

3. La commune a-t-elle pris en compte cette demande de la MRAe ?

4. Les incidences du développement du complexe sportif du Devens sur le corridor écologique identifié dans l'OAP TVB et dans le PADD ont-elles été prises en compte ?

La trame noire.

« La qualité de la trame noire reste médiocre sur la commune avec une intensité allant de forte à modérée sur la plupart du territoire ». (Dossier d'enquête).

5. Quelles sont les mesures envisagées pour protéger/restaurer la trame noire ?

**Thème 6 : LES RISQUES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE –
- 8 Contributions -**

1- Les intervenants.

MRAe – DDTM – Préfecture des AM.
N-01 N-02 N-03 N-04 N-08

2- Les remarques émises.

1- Inondation-ruissellement.

« La caractérisation du risque de ruissellement n'est pas suffisamment détaillée au niveau de l'ensemble des vallons présents sur le territoire communal, notamment au niveau des vallons de la Roussa, de l'Arme et de la Noix ».

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

2- Incendie.

« Il manque une analyse, pour les aléas d'incendie de forêt, des effets induits et subis à l'échelle de la commune. La MRAe recommande de préciser les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt par le PLU révisé ».

3- Glissements de terrain.

« Copropriétaires et membres du CS de la Résidence Villa Médicis attirent l'attention sur les mouvements de terrain sur le secteur ».

« Villa Médicis, Monte Carlo Hill et Monte Coast signalent l'existence de fissures acutisées lors de la construction des Voiles du Cap. »

=> Parcelles ERMS : AC 180 à 186, 188, 347, 78, 349, 574 : zones à risque de mouvement de terrain, avec une source à proximité »

=> ERMS N°32

« La zone constituée de sols marneux, les glissements de terrain, dus à la pente, paraissent très contradictoires à une telle décision. Sans compter, l'énorme quantité de logements sociaux dans notre quartier ».

Questions du CE.

1. La commune peut-elle garantir que la révision du PLU n'exposera pas des personnes et des biens supplémentaires au risque d'inondation et de ruissellement, notamment au niveau des vallons de la Roussa, de l'Arme et de la Noix ?

**Thème 7 : LE RÈGLEMENT –
- 45 contributions -**

1- Les intervenants.

ASPONA – CCI – Chambre d'Agriculture – Département des AM – Trésor Vert de Grima

L-01 L-02 L-03 L-07 L-17 L-18 L-38

N-09 N-11 N-36 N-37 N-39 N-46 N-50 N-51 N-52 N-60 N-61 N-62 N-64 N-74 N-77 N-78 N-80

N-86 N-88 N-89 N-93 N-94 N-96 N-100 N-103 N-105 N-106

R-03 R-05 R-06 R-10 R-20 R-30

2- Les remarques émises.

« Au regard de la situation spécifique de Beausoleil, le développement de programmes comprenant 100% de logements locatifs (dont 30% sociaux), permettrait de freiner l'augmentation des résidences secondaires, et devrait figurer comme un objectif dans le PADD ».

« Je suis contre les nouvelles dispositions de 60 % l'emprise au sol prévues par le nouveau PLU »

« Introduire **un article 12 bis** posant explicitement « **l'interdiction** sur toute la commune et sur une bande de 30 m le long de la frontière française **de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque.** »

« Article 13 : compte-tenu de l'étroitesse de nombreuses voies, ramener **le surplomb autorisé** pour des balcons à 1,20 m ».

Article 6- Zones UB et UC. Cette règle n'est pas applicable dans la mesure où pour une opération de 30 logements cela signifierait qu'il faudrait créer 300 m² d'aire de jeux !

Demande de suppression de la règle du traitement paysager et environnemental aux abords des constructions -

« **Article 19** (majoration des volumes constructibles) : l'ASPONA estime dangereuse cette disposition générale dès lors qu'elle pourrait être déclinée pour certaines zones de manière inadéquate et souhaite la reformulation de cet article ».

« Au **Tenao Supérieur**, dans une zone proche du Vallon de Saint-Roman, classée en zone UCa, l'ASPONA émet de fortes réserves sur le risque de densification excessive :

- parcelles difficilement accessibles (voies privées traversant d'autres unités foncières déjà fortement urbanisées) ;
- secteur avec de nombreux immeubles récemment construits ;
- géologie de la zone constituée de sols marneux extrêmement instables pouvant donner lieu à des coulées de boue et glissements de terrain, Une analyse technique de cette zone, partagée avec Roquebrune - Cap Martin, devrait être soumise à une étude approfondie au titre de la Stratégie de Prévention des Risques en Montagne ».

Article 20.

« Pourrait inclure des dispositions générales pour toutes les zones, comme : palette végétale adaptée au climat local permettant de limiter l'utilisation de la ressource en eau (page 10 de l'OAP/TVB) ; nichoirs pour oiseaux et chiroptères à intégrer dans l'architecture du bâti et/ou dans les jardins boisés et toitures terrasses, pour toutes nouvelles constructions (page 10 de l'OAP/ TVB).

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures de type claires voies devraient avoir des mailles de 50x50 mm pour faciliter le passage de la petite faune, elles devront respecter une hauteur maximale fixée à 1.30m.

Article 22. « Devrait être complété pour les éléments de patrimoine naturel en indiquant que **les arbres remarquables** ne peuvent être abattus qu'à condition que les propriétaires démontrent le mauvais état sanitaire de chaque individu, en aucun cas pour satisfaire les exigences d'un projet immobilier et, qu'en tout état de cause, ils s'engagent à replanter deux arbres pour un détruit ».

« **Article 24** : PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix : le recours à ce type d'outil laissant planer une grande incertitude sur le devenir du quartier pour ses habitants devrait être évité.

Très justement, le haut du Vallon de la Noix va maintenant faire l'objet d'une protection en EBC, le bas du Vallon en est exclu. Or, l'existence d'une continuité écologique est manifeste.

Projet de règlement, page 34 : il semble manquer un élément de réglementation sur l'emprise au sol en zone UA.

Articles UB4- UC 4- UP4. Demande de modifier le libellé ainsi : « Les constructions situées au-dessus du terrain naturel devront s'implanter à 6m de l'axe des cheminements piétons. Les constructions situées sous le niveau du terrain naturel avant travaux pourront s'implanter à l'alignement des chemins piétons ».

Projet de règlement graphique : la zone UD au Sud-Est est divisée en deux zones UD, ce qui semble être une erreur matérielle de délimitation du zonage ».

« **Sécurisation des collèges** :

- Revoir les dispositions de la zone UB 4 afin de permettre la réalisation de clôtures d'une hauteur de 2,50m pour tous les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Exclure du calcul de la hauteur des constructions la hauteur des filets, (5 m) ».

Hauteur des constructions : demande de modification de la rédaction, à savoir :

- « Dans le cas d'une toiture plate, la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas, et la partie supérieure de la dalle, à l'égout du toit ».

- Les niveaux situés sous le terrain naturel n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'ensemble des accès à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

- « Demande d'autoriser en superstructure au-dessus de l'égout du toit les constructions légères et démontables dès lors qu'elles participent à la valorisation des toitures terrasses ».

- « Demande de modification également du schéma erroné joint à la définition ».

- « Demande le maintien des règles actuelles de hauteur sur ce secteur, ou du moins que la hauteur maximale autorisée sur les secteurs UEb et UBa1 soit de 20 mètres au-dessus du bd Guynemer et une hauteur des constructions ne pouvant excéder 30 mètres (R+9) ».

Hauteur des constructions en aval de la moyenne corniche. Permettre les constructions dans les emplacements qui n'obèrent pas les vues, partiellement ou totalement ; soumettre au cas par cas à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de chaque demande de permis de construire.

Règlement des zones naturelles.

Pour les exploitations agricoles implantées en zone Naturelle, sont autorisées les constructions et les installations liées au stockage et à l'entretien du matériel, à l'exclusion de toute habitation

Le règlement mentionne aussi qu'il autorise les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et ne portent pas atteinte au caractère du site,

Ces nouvelles constructions dédiées au stockage et à l'entretien du matériel auront pour effet de venir « miter » les paysages, d'artificialiser les sols et de porter atteinte aux réservoirs de biodiversité.

Les affouillements et des exhaussements du sol ne devraient pas être autorisés en zone naturelle.

Règlement de la zone UB 2. Concernant les entrepôts, il est demandé de supprimer la condition :

« Qu'ils soient exclusivement réalisés en souterrain ».

Règlement de la zone UB 4. Demande de modification de la distance de construction par rapport aux limites séparatives.

Règlement de la zone UB 5 qui interdit toute isolation par l'extérieur. Demande l'ajout de précision :

« Sauf si les autres modalités d'isolation se heurtent à des impossibilités juridiques ou techniques ».

Règlement de la zone UB 6.

1. Les surfaces des unités foncières à maintenir en pleine terre. Demande de modification rédactionnelle : « 20% de la surface de l'unité foncière devront être aménagés en espaces verts ».

2. Les surfaces dédiées aux aires de jeux : « Demande de ramener la superficie à 5m² par logement créé ».

Règlement de la zone UB 7. Stationnement habitations : demande de supprimer l'indication : « Toutes les places devront être réalisées en souterrain ».

Règlement zone UC.

« Je m'interroge sur la limitation de hauteur au profit d'une extension de l'autorisation de l'emprise au sol de 50 à 60% : cela me semble contraire à l'objectif général de réduction de l'artificialisation des sols. Sur l'urbanisation frontalière, visant à réglementer ou limiter l'autorisation de tire-fonds sur le territoire français pour les immeubles monégasques. Cela pourrait également s'appliquer pour les constructions d'immeubles limitrophes de petites propriétés, dont les tire-fonds abandonnés dans la zone de prospect portent préjudice au devenir desdits terrains ».

« Nous demandons que soit explicitement inscrite dans le P.L.U. l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française, de l'usage des tréfonds pour ancrer les bâtiments érigés en territoire monégasque ».

Règlement de la zone UC 2.

« Entre chaque unité de bâtiment d'une longueur maximum de 22m, aucune construction dépassant le niveau de la chaussée ne devra être édifié ». « Quid d'un garde-corps, d'une jardinière » ?

Règlement de la zone UC 4. Implantation des constructions.

« Les hauteurs réduites par rapport au PLU en vigueur empêchent la réalisation du PC MO2 autorisé par arrêté du 16/06/2021 ».

« Zone UC, hauteur frontale réduite à 12m, en zone Uca, elle est de 20m. Demande de placer la zone Uca1 du PLU en vigueur en zone Uca, et non divisé en deux zones UC et Uca ».

Règlement de la zone UC 5.

« En aval du Bd. Guynemer, la longueur des façades est limitée à 16m, en contradiction avec UC 2 qui précise 22m ».

Règlement de la zone UC 6. Espaces non bâtis.

« Surface des aires de jeux : 10m² par logement => Projet MC PARK, comportant 145 logements => aire de jeux de 1 450m². Demande de supprimer cette obligation non adaptée à la zone UC ».

Règlement de la zone UC 7. Stationnement.

« Augmentation des places de 13% pour un projet comme MC PARC ».

Règlement de la zone UD. Demande de maintenir le COS à 20%.

Règlement de la zone UT1. Demande d'autoriser la réalisation des hébergements touristiques sur cette zone.

Règlement de la zone UT4.

1. Demande de modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et aux voies et emprises publiques ».

2. Hauteur des constructions : demande de compléter le règlement graphique par des règles écrites.

Règlement de la zone UT5. Demande la suppression de l'interdiction de toute isolation par l'extérieur.

Règlement de la zone UT6. Demande de reprendre la rédaction du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

Dispositions Générales.

- « La notion de construction édifée en gradins doit être interprétée par rapport à la pente principale du terrain et non à l'ensemble des déclivités ».

- « Les édicules d'ascenseur selon les fabricants mesurent 3,4 m sous dalle. Par rapport au dernier niveau desservi. Demande de maintenir leur hauteur à 3,5m, alors qu'elle est ramenée à 3m au projet de PLU ».

Distance entre bâtiments dans les terrains en pente.

- « Il est fait état d'une distance entre les bâtiments < ou = 7m, alors que selon les zones cette distance est non précisée ou réduite à 6m. Il est demandé de supprimer la référence à cette distance, et de préciser que les hauteurs sont mesurées en coupe par rapport à la pente principale du terrain ».

Lexique. « Demande de mettre en cohérence les définitions du lexique par rapport au PLU en vigueur, et par rapport aux dispositions applicables en zones U ; (construction, égout du toit, emprise au sol, pleine terre, espace

vert, faîtage, aire de jeux...).

« La définition des « espaces libres », « espaces de pleine terre » et « espaces verts » est particulièrement importante... il faudrait mentionner si les voies d'accès à l'intérieur des unités foncières – généralement bétonnées ou goudronnées - sont considérées en « espaces libres » ou décomptées dans l'emprise au sol. La profondeur de terre végétale (1,50 m) associée à la notion « d'espace vert » devrait être systématiquement rappelée dans les articles relatifs au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (UA6, UB6, UC6, etc.) pour éviter les dérogations édictées au cas par cas ».

« **UB6 : Surfaces des aires de jeu** : Il serait bon, soit de supprimer ce ratio de 10 m² pour certaines tailles de programmes, soit de le réduire entre 3 et 4 m² si l'on dépasse 50 logements. Cela permettrait de conserver le principe d'une aire de jeux adaptée en taille à l'échelle du projet ».

Les zones UBb, UC, UD, UEs, UF, UG, N, sont traversées par des ouvrages électriques.

« Demande de compléter le règlement dans toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : Dispositions générales, dispositions particulières pour les lignes électriques HTB, les postes de transformation ».

Parcelle n° 476, 29 av. du Carnier. Demande l'autorisation de construction d'un parking en sous-sol, 20m x 10m, et une maison de 20m de long sur 4 à 5m de large.

Stade du DEVENS.

« Demande de reclassement de la parcelle 0090 en zone N, ce qui permettrait la conservation d'un milieu ouvert et le maintien d'un corridor écologique. Elle se placerait également dans la continuité d'une zone naturelle (NE) localisée dans la commune de la Turbie et favoriserait la conservation de la biodiversité ».

Article UB6 :

« Demande de supprimer le ratio de 10m² d'aire de jeux par logement, car inadapté aux grands ensembles immobiliers ».

Hauteur frontale des bâtiments. « Supprimer l'article : les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur ».

« Demande d'augmenter la hauteur maximale autorisée à 50m ».

Article UB7. « Demande de préciser que les places de stationnement pourront être en semi-enterrées ».

« Logement libre : demande de ramener à 1,5 places de stationnement au lieu de 2 places à partir d'un logement > à 60m² ».

Parcelles AK secteur de la Crémaillère.

« Quelle est l'emprise au sol maximale de construction traverse de la Crémaillère ? ».

**Thème 8 : LE ZONAGE –
- 87 contributions -**

1- Les intervenants.

ASPONA – Chambre d'Agriculture – Département des AM – Principauté de Monaco –
N-05 N-06 N-07 N-09 N-17 N-18 N-19 N-21 N-26 N-27 N-32 N-36 N-37 N-43 N-44 N-45 N-54
N-61 N-62 N-64 N-79 N-86 N-90 N-92 N-93 N-94 N-96 N-100 N-104 N-107
L-01 L-02 L-03 L-04 L-07 L-08 L-09 L-12 L-13 L-14 L-20 L-21 L-22 L-23 L-24 L-25 L-26 L-27 L-28
L-29 L-30 L-31 L-33 L-35 L-36 L-37 L-39 L-40 L-43.
R-01 R-02 5-04 R-05 R-06 R-07 R-09 R-10 R-13 R-14 R-16 R-17 R-18 R-19 R-21 R-22 R-23 R-24
R-26 R-27 R-28 R-29 R-31 R-34

2- Les remarques émises.

« **Zone UB** : concernant les aires de jeux.

« Demander la réalisation de ces aires de jeux à partir d'un certain nombre de logements pour ne pas mettre en péril les projets de promotion les plus modestes, ou réduire la superficie de ces aires de jeux à 3m²/logement dans les autres cas pour les projets de plus grande ampleur »

Zonages UB et UC en aval de la moyenne corniche.

« Les modifications projetées dans le nouveau PLU de BEAUSOLEIL me sanctionnent plusieurs fois : hauteur de la future construction ; réduction du gabarit de 3 m 60 ; 20 % de la surface du terrain en terre pleine ; aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m² par logement créé". Propositions : permettre les constructions dans les emplacements qui ne cachent pas ces vues (partiellement ou totalement), proposer des hauteurs en cohérence avec celles du bâti environnant et donc de pouvoir construire à 15 m 60 de hauteur – comme dans l'actuel PLU - si les constructions réalisées ces dernières années devant ou autour du nouveau projet sont déjà à cette hauteur, aménager le dispositif aires de jeux pour les projets de constructions de taille modeste comme le mien ou, du moins, une réflexion au cas par cas ».

L-39 SCI DAUPHINES. Demande d'explications concernant le PLU.

Secteur UBa1.

« Supprimer la préconisation qui demande, en cas de démolition-reconstruction, de conserver la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures. »

« **Zone UM** : L'ASPONA exprime son inquiétude sur le devenir de l'espace urbain de la Crémaillère, traité en « secteur à plan de masse », au regard :

- de la hauteur des immeubles ;

- de la profondeur des parkings, c'est-à-dire sans presque aucune contrainte urbanistique d'intégration dans un espace déjà fortement urbanisé, à la topographie accidentée ».

« **Zone UG** : La hauteur absolue de 30 m, interroge fortement, alors que cette zone est riveraine de l'aire protégée du Mont des Mules, en surplomb de la Moyenne corniche ».

« **Zones naturelles** : Il semble que dans l'article N3 une coquille se soit glissée. Il conviendrait de supprimer la ligne « pour les constructions à usage agricole, l'emprise au sol est limitée à 200 m² ».

« **Secteur des Clapisses** : au vu du faible potentiel culturel du site, un zonage en A ne paraît pas être adapté ; il est préconisé de conserver le site en zone naturelle, laquelle permet les activités pastorales ».

« **Modification de zonage projetée sur les parcelles cadastrées** : Sections AI n°54, AI n°55, et AI n°56. Cette modification aboutirait à faire passer lesdites parcelles de la zone UCa à la zone UC, avec des modifications réglementaires associées.

Ces évolutions impacteraient un projet d'intérêt public : la construction d'un EHPAD public d'environ 140 lits, qui serait rattaché au Centre Hospitalier Princesse Grâce.

La construction projetée se développerait majoritairement sur le territoire monégasque. Toutefois, les 3 parcelles

susvisées seraient également partiellement urbanisées dans le cadre de ce projet d'EHPAD ».

« **Îlot Jean Bouin.** Contestation du classement en zone UBa, alors qu'il se trouvait en UBap »

« Toutes les zones AU (à urbaniser) tombent automatiquement avec la loi ZAN selon un calendrier variable qui débute à la fin 2024. De plus, avec cette loi, il n'y a plus aucune obligation ou priorité à combler les dents creuses, qui peuvent présenter de nombreux avantages servant l'intérêt général ».

3- Les demandes de particuliers

=> **Parcelles A 396 ET A 359 :** Demande de maintien en zone UCb.

=> **Parcelle AM 65 – Lieudit FAUSSIGNANA.** Refus du classement de la parcelle en zone naturelle. Demande le classement en zone urbaine.

=> **Zone UBap1, reclassée en zone UP au projet de PLU.**

« Demande la possibilité d'envisager des terrasses couvertes sur l'emprise des jardins à protéger, comme le zonage UBap1 le permettait ».

=> **Parcelles 257 et 492 –Grima supérieur. Zone UD. Actuellement enclavé.**

Classé en EBC au projet de PLU. Demande reclassement en zone UD.

=> **Parcelles AK 17, 18 et 419. Quartier Grima.**

« Le classement d'une parcelle limitrophe en Espaces Boisés Classes (EBC) risque d'affecter le désenclavement de ma propriété dont la procédure est actuellement en cours. En raison de la configuration du terrain sur la parcelle AK 18, il serait beaucoup plus pratique et moins dommageable sur le plan environnemental d'installer une petite aire de parking sur la parcelle AK 257 ».

=> **Parcelles AD 6 et AD 316.** Demande le classement de la parcelle AD 316 en zone constructible ;

=> **Parcelles ?? N-79.** Contesté le classement en EBC,

=> **Parcelles AI 360, 364, 375, classées en zone 1AU ; Parcelles AI 358 et 376, classées en zone N.**

« Demande la suppression du zonage en N sur une partie de la parcelle AI 376, pour la création d'un centre équestre ».

=> **Parcelles AC 262,263,265,268,269,271,310,326,332,652,653,654,655,656,657,664,697,698,699,700.**

Le terrain est actuellement en zone N et UCb ; serait principalement en zone N et EBC, et pour une petite partie, en zones UBa et UP.

Demande la suppression du zonage UP, la redéfinition de la zone N.

=> **Parcelles AC 8 et AC 10, en zone UCb.** Refus du classement en zone UD au projet de PLU.

=> **Propriété composée de 2 parcelles, (AH 27 ; AH 28), scindée en 2 par un trait de zonage au projet PLU :** AH 27 en UD ; AH 28 en UP. Demande le maintien du zonage PLU en vigueur sur l'ensemble de la propriété.

=> **Retirer de la zone UT la parcelle AE 544,** (Incohérence entre le plan de zonage et la délimitation de la zone UT sur le plan masse).

=> **Présence d'un élément de patrimoine sur la parcelle AH483,** (non répertorié dans l'inventaire annexé).

=> **Parcelles AD 144 et AD 149 situées en Zone Ube2.**

« Affectées par plusieurs servitudes au projet de PLU :

ER n° 9 pour mixité sociale ; PMS ; PAPAG ; ER n° 14 pour la liaison entre le boulevard d'Italie et le boulevard Guynemer...ces prescriptions se révèlent illégales ».

« Demande le retrait des parcelles AD n° 144 et 149 du PMS ; de la parcelle AD n° 144 et 149 du PAPAG ; et de l'ER n° 14 ».

=> **Parcelle AB 26 quartier des Clapisses.** Demande de classement en zone constructible, sur cette parcelle se trouvent une ancienne habitation et des bassins cadastrés.

=> Articles UB4, UC4 et UP4 du règlement du PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux cheminements piétons.

« Demande une modification des articles afin de les libeller de la façon suivante :

« **Les constructions situées au-dessus du terrain naturel devront s'implanter à 6 mètres de l'axe des cheminements piétons. Les constructions situées sous le niveau du terrain naturel avant travaux pourront s'implanter à l'alignement des chemins piétons.** »

=> Parcelles section AD 11 et AD 13, (zone N) ; AD 18, (zone UCb).

Demande de classement en zone UD pour les parcelles AD 11 et AD 13

=> Parcelle cadastrée AC 178 située en zone UCbp du PLU actuel, et où le règlement n'autorise que les extensions des constructions existantes.

Le classement envisagé en zone UP au projet de PLU ne modifie pas cette règle.

« Demandes :

- soit la modification du règlement de la zone UP – en autorisant les constructions nouvelles, tout en les encadrant (emprise au sol maximale et règle de retrait),

- soit l'incorporation de la parcelle AC 178 en zone UC,

- soit la création d'un sous-secteur en zone UP en règlementant l'emprise au sol ».

=> Parcelles AC 359 et AD 15/16/396/397 situées en zone UCb.

Propriétaires opposés au classement des terrains en zone UD.

=> Parcelles 198, 199 et 330, situées en zone UBa.

Propriétaires opposés au classement des parcelles en zone UP.

=> Parcelles AK 492 et AK 257.

Contestation du classement des parcelles en EBC.

=> Parcelle AK 13 – Chemin de Grima. Parcelle enclavée, procédure de désenclavement en cours. Refus du classement en EBC.

=> Parcelle 396, en zone UCb. Contre le classement en zone UD au projet de PLU.

=> Parcelles AC 359 et 16, en zone UCb. Contre le classement en zone UD au projet de PLU.

=> Parcelle AM 25, secteur EBC/N. demande de placer la zone déjà construite en zone UD.

=> Parcelles 261 et 442. Demande de maintenir la zone en N, ou, si la zone bordant le Bd. du Tenao et Guynemer devient constructible, de mettre également ces parcelles en zone constructible.

=> Château de la Bordina. Demande de pouvoir réaliser le projet de construction de 3 villas et petit immeuble en zone naturelle.

=> Parcelle 496 – Av. du Carnier. Demande l'autorisation de construire un garage en sous-sol et reconstruire une maison.

=> Parcelle AM 72. Le propriétaire refuse le déclassement de sa parcelle.

=> Parcelles 257 et 492, situées en zone UD. Demande le maintien de la parcelle en zone UD.

=> Parcelles AM 66 et 149. Demande de placement de la parcelle AM149 en zone constructible.

=> Parcelle AM 25, en zone N. Demande de rattacher la partie de la parcelle sur laquelle se trouve une construction en zone UD.

=> PAPAG – Parcelles AD 144 et 149.

Ces servitudes affectent les parcelles et se révèlent de plus illégales.

=> PAPAG – Parcelles AD 120, 121, 123, 125, 126, 128, 130, 131, 132, 134, 136, 139, 372.

- 399 logements pour 24 772 m², et 4 commerces pour 999 m².

- bâtiment A avec 61 logements et deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée,

- bâtiment B avec 237 logements en accession libre et 101 logements en locatif social, ainsi que deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

*Le PLU soumis à l'enquête vient totalement obérer les chances de réalisation de ce projet de requalification urbaine, les auteurs du PLU commettent une erreur de droit doublée d'une erreur manifeste d'appréciation en instaurant ce PAPAG.
Demande de supprimer purement et simplement ce périmètre d'attente de projet d'aménagement global illégal ».*

Le dossier d'enquête indique au niveau des incidences « potentiellement négatives mais maîtrisables ».

1. Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation, diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

Comment le MO envisage-t-il de maîtriser cette incidence ?

2. L'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de pollutions accidentelles de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings ; lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines.

Comment le MO envisage-t-il de maîtriser cette incidence ?

3. La croissance démographique programmée génèrera une augmentation des déplacements. L'augmentation du nombre d'habitants et donc d'habitations devrait entraîner :

- une augmentation de la pollution atmosphérique, (chauffage à partir des énergies fossiles).
- une augmentation des déplacements motorisés.

Comment le MO envisage-t-il de maîtriser cette incidence ?

- 8 - MEMOIRE EN REPONSE -

En application des dispositions de l'article R. 13-18 du CE, le commissaire-enquêteur invite le porteur de projet à produire, dans les 15 jours calendaires qui suivent la remise de ce procès-verbal de synthèse, son mémoire de réponse aux observations, ci-dessus formulées par le public et par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur demande de répondre à chacun des thèmes, et aux observations citoyennes. De la qualité des réponses fournies dépend pour une part son avis personnel qui sera formulé au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur remet le procès-verbal de synthèse ce jour, le 27 août 2024 à Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de la commune de Beausoleil.

Une attestation de remise du PVS sera annexée, avec son mémoire en réponse, au rapport d'enquête.

Edith CAMPANA.
Commissaire-enquêteur.



- Annexe 5 -
- Mémoire en Réponse au Procès-Verbal de Synthèse -

VILLE DE BEAUSOLEIL

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE
SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Document présenté par :
Mairie de Beausoleil
Direction de l'Urbanisme

Date :
12/09/2024

Référence :
Enquête publique n° E24000/06 du 22/07/2024 au 23/08/2024
CE : Edith Campana

Contexte et Objet :

Ce mémoire vise à répondre aux observations et recommandations formulées dans le procès-verbal de synthèse remis par Madame Edith Campana, Commissaire enquêteur, le 27 août 2024 relatif à l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Beausoleil.

PRÉAMBULE	266
I. REPONSES AUX AVIS ASSOCIATIFS	267
I.1 Réponse à l'Association ASPONA.....	267
I.1.1 Programmes de logements locatifs	267
I.1.2 Interdiction de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments ériger en territoire monégasque	267
I.1.3 Surplomb des voies publiques – Article 13	267
I.1.4 Reformulation de l'article 19 – Majorations des volumes constructibles	268
I.1.5 Zone de Tenao Supérieur – Étude approfondie des risques naturels	268
I.1.6 Trame verte et bleue (TVB).....	268
I.1.7 PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix	269
I.1.8 Réexamen du zonage dans le bas du Vallon de la Noix.....	269
I.1.9 Réduction de la tolérance de la surface de plancher (SDP).....	269
I.1.10 Zone UM – Secteur de la Crémaillère.....	270
I.1.11 Zone UG.....	271
I.1.12 Arbres remarquables	271
I.1.13 Inventaire du patrimoine	271
I.2 Réponse à l'Association LPO.....	272
I.2.1 Taux de Croissance et Consommation d'Espaces Naturels	81
I.2.2 Gestion des Réseaux	82
I.2.3 Déclassement des Zones Naturelles en Zones Agricoles	82
I.2.4 Suppression des Zones EBC	82
I.2.5 Impact sur les Espèces Fauniques	82
I.2.6 Gestion des Espaces Verts en Centre-Ville.....	83
I.3 Réponse à l'Association Trésor Vert de Grima	274
I.3.1 Élaboration d'un Plan Local Biodiversité	83
I.3.2 Corridors Écologiques et Connaissance des Espèces	83
I.3.3 Protection et Gestion de la Trame Verte et Bleue (TVB).....	83
I.3.4 Plan de Gestion de la Biodiversité et Indicateurs	84
I.4 Réponse à l'Association GADSECA	276
I.4.1. Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	85
I.4.2 Besoins en logements et hypothèse de croissance de la population	85
II. REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	280
II.1 Réponse à la Préfecture des Alpes-Maritimes.....	280
II.1.1 Évaluation Environnementale	87
II.1.2 Mixité Sociale et Compatibilité avec le PLH de la CARF	87
II.1.3 Ressource en Eau	88
II.1.4 Gestion des Eaux Pluviales.....	88
II.1.5 Projet d'Hôtellerie au Square Kraemer.....	88
II.1.6 Création d'une Zone Naturelle Indignée.....	88
II.1.7 Reclassement de la Zone Urbaine UF	89
II.1.8 Intégration des Résultats de l'Application du PLU en Vigueur	89
II.1.9 Consommation Foncière.....	285
II.1.10 Logement et Mixité Sociale	89
II.1.11 Risque d'Inondation	90
II.1.12 Prise en Compte de la Biodiversité et des Espaces Naturels.....	90
II.1.13 Pollution Atmosphérique.....	90
II.2 Réponse à l'Agence Régionale de Santé	288

II.3 Réponse à la Chambre de Commerce et d'Industrie	289
II.4 Réponse à la Chambre d'Agriculture	289
II.5 Réponse à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	290
II.5.1. Contexte et objectifs du plan	290
II.5.2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan	94
II.6. Réponse au Département des Alpes Maritimes :	293
II.6.1. Sécurisation des Collèges	96
II.6.2. Dispositions de la Zone UB 4	96
II.6.3. Emplacement Réservé ER 15	96
II.6.4. Suppression des EBC pour le Projet de Giratoire	96
II.7 Réponse apportée à l'Avis de la Principauté de Monaco	294
II.8 Réponse à la CDPENAF	295
II.8.1 Création d'une Zone A sur le Secteur Grima Inférieur :	97
II.8.2 Création d'une Zone A sur le Secteur des Clapisses :	97
II.8.3 Extensions des Constructions en Zones A et N :	97
III REPONSE AUX CONTRIBUTIONS CITOYENNES	297
• N-71 et N-84 critiquent le calendrier estival de l'enquête publique	297
• N-76 et L-42 impartialité du cabinet « TINEETUDE Ingénierie »	297
III.1. Thème 1 : La création d'emplacements réservés (ER)	298
III.1.1 Remarques sur les emplacements réservés pour la mixité sociale (ERMS)	298
III.1.1.1 Incohérences dans les projections démographiques	103
III.1.1.2 Réserves sur le taux de croissance	103
III.1.1.3 Mixité sociale	298
III.1.1.4 Impasse des garages et ERMS n°4 - Parcelles AH 427, 490, 491, 96 à 100, et 122 à 128 (Secteur UBb)	103
III.1.1.5 Secteur de la Crémaillère	103
III.1.1.6 Parcelle AH 453	104
III.1.1.7 PMS ET ERMS	104
III.1.1.8 ERMS N°3 - Tenao Supérieur	104
III.1.1.9 ERMS N°5 ("Les Serres")	105
III.1.1.10 ERMS N°9 – Vallon de la Noix	105
III.1.1.11 ERMS N°1 - Guynemer	105
III.1.1.12 ERMS n°10 - Bd. Guynemer	105
III.1.1.13. ERMS n°11 - AD N°174 et 175	105
III.1.2 Remarques sur emplacements réservés (ER)	105
III.1.2.1 ER N°14 (liaison entre Bd. d'Italie et Bd. Guynemer)	106
III.1.2.2 Impact environnemental	106
III.1.2.3 ER N°15 (130 m ² pour un giratoire)	106
III.1.2.4 ER N°22	107
III.1.2.5 ER N°26 : Parcelles AD 174 et 175	107
III.1.2.6 ER N°27	107
III.1.2.7 ER N°13	107
III.1.2.8 Questions soulevées pour l'îlot Jean Bouin	108
III.1.2.9 Suppression de l'ER n°1 - Serres	108
III.1.3 Prise en compte de l'observation N76	108
III.1.3.1 Timing de l'Enquête Publique	305
III.1.3.2 Objectivité et Impartialité du Bureau d'Études	305
III.1.3.3 Projet Viticole dans le Secteur des Clapisses	306
III.1.3.4 Vallon de la Noix	306
III.1.3.5 Îlots de Fraîcheur à Beusoleil	111
III.1.3.6 Protéger les Espaces Verts Existants	111
III.1.3.7 Déplacements à Beusoleil	112
III.1.3.8 Population et Constructions à Beusoleil	112
III.1.3.9 Améliorer la Gestion des Déchets	112
III.2 Thème 2 : Reclassement de zones N en zones agricoles	312
III.2.1. Observations citoyennes ;	114
III.2.1.1. Observation sur les deux zones agricoles	114

III.2.1.2. Zone agricole des Clapisses.....	114
III.2.1.3. Zone agricole de Grima.....	114
III.2.2. Questions du Commissaire enquêteur	115
III.2.2.1 Impact environnemental des aménagements	115
III.2.2.2 Impact potentiel des produits phytosanitaires sur les structures d’hébergement de personnes fragiles	115
III.2.2.3 Protection des espèces identifiées	116
III.3 Thème 3 : Urbanisation – Pollution atmosphérique – Climat.....	316
III.3.1. Objectivité et rigueur	117
III.3.2. Les calculs de la consommation d’espaces NAF	117
III.3.3. La mobilité durable	117
III.3.4 Le climat / Pollution atmosphérique / Pollution lumineuse.....	117
III.3.5. La rénovation urbaine / Lutte contre la spéculation immobilière	117
III.3.6 Questions du commissaire enquêteur	316
III.3.6.1 Justification du Nombre de Logements :.....	117
III.3.6.2 Interdiction d'Ancrage des Bâtiments Monégasques	317
III.3.6.3. Urbanisation et Qualité de l’Air.....	118
III.3.6.4. Mesures de Pollution	118
III.4 Thème 4 : Les réseaux – Les servitudes d’utilité publique	320
III.5 Thème 5 : TVB – EBC – Démarche ERC.....	321
III.5.1 ICPE.....	121
III.5.2. Gestion des Impacts Environnementaux des Chantiers	121
III.5.3. Incidences du projet de PLU sur la biodiversité.....	122
III.5.4. Complexe sportif du Devens	122
III.5.5. Trame noire.....	123
III.6 Thème 6 : Les risques présents sur la commune	324
III.7 Thème 7 : Le règlement	326
III. 7.1 Logements locatifs	126
III.7.2 Dispositions d’emprise au sol	126
III.7.3 Usage des tréfonds	327
III.7.4 Balcons et surplomb	327
III.7.5 Aire de jeux	127
III.7.6 Majoration des volumes constructibles	127
III.7.7 Densification excessive au Tenao Supérieur	127
III.7.8 Dispositions générales pour les zones – Article 20	128
III.7.9 Arbres remarquables – Article 22 – Article 5	129
III.7.10 PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix	129
III.7.11 Règlement Zone UA	129
III.7.12 Implantation des constructions – Articles UB4, UC4, UP4	129
III.7.13 Erreur de délimitation du zonage	130
III.7.14 Sécurisation des collèges	130
III.7.15 Hauteur des constructions – Article 14	130
III.7.16 Vallon de la Noix - UEB UBa1.....	131
III.7.17 Servitude de vue – Moyenne Corniche	131
III.7.18 Règlement des zones naturelles	131
III.7.19.1 UB2 (entrepôts) et UB4 (hauteur).....	131
III.7.19.2 UB4.....	132
III.7.19.3 UB 5.....	132
III.7.19.4 UB6.....	132
III.7.19.5 UB7.....	132
III.7.20 Règlement de la zone UC	132
III.7.20.1 Emprise au sol.....	132
III.7.20.2 UC2	132
III.7.20.3 Modification du zonage des parcelles du PC n°006 012 H0004.....	133
III.7.20.4 UC5	133
III.7.20.5 UC6	133
III.7.21 Règlement de la zone UD	134
III.7.22 Règlement de la zone UT	134

III.7.23 Dispositions générales	134
III.7.24 Lexique	135
III.7.25 ERMS 3 – Tenao supérieur	135
III.8 Thème 8 : Le zonage.....	339
III.8.1 Zonages UB et UC (aval de la moyenne corniche).....	137
III.8.2 Secteur UBa1	137
III.8.3 Zones naturelles	138
III.8.4 Secteur des Clapisses :	138
III.8.5 Îlot Jean Bouin	138
III.8.6 Zones AU (à urbaniser).....	138
III.8.7 Parcelles AC 359 et AD 396 et 15	138
III.8.8 Parcelle AM 65 – Lieudit Faussignana	139
III.8.9 Zone UBap1 reclassée en zone UP :	139
III.8.10. Demande de levée d'EBC sur les parcelles AK n°257 et 492.....	139
III.8.11 Ancienne carrière de Grima et parcellaire voisin : Parcelles AI 360, 364, 375 et AI 358, 376	140
III.8.12 zones UCb et N – Demande de modification de zonage	140
III.8.13 Propriété AH 27 et AH 28	141
III.8.14 Château de la Bordina.....	141
III.8.15 Parcelles AD 144 et AD 149	142
III.8.16. Parcelle AD 105.....	142
III.8.17. Parcelle AB 223	143
III.8.18 Parcelle AM 72	143
III.8.19 Parcelle AE 544.....	143
III.8.20 Parcelle AH 483	143

PRÉAMBULE

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Beausoleil constitue une étape majeure pour l'avenir du territoire, dans un contexte où les enjeux de développement urbain, de protection de l'environnement, et de préservation du cadre de vie s'avèrent de plus en plus cruciaux. Cette révision vise à adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles dynamiques du territoire, tout en prenant en compte les objectifs nationaux et régionaux en matière d'aménagement, de transition écologique, et de développement économique durable.

Dans le cadre de cette révision, une enquête publique s'est tenue du 22 juillet 2024 au 23 août 2024, permettant aux citoyens, associations et différentes institutions (Personnes Publiques Associées - PPA) de s'exprimer sur le projet de révision du PLU. Madame Edith Campana, commissaire enquêteur désignée pour cette enquête, a transmis à la commune son procès-verbal de synthèse en date du 27 août 2024. Ce document restitue les observations et avis émis par l'ensemble des parties prenantes, ainsi que ses propres questionnements et recommandations.

Le présent mémoire a pour objectif de répondre de manière détaillée aux observations et questions formulées dans ce procès-verbal. Il est structuré selon les thèmes et sous-thèmes abordés dans le PV de synthèse, couvrant les avis des associations, des PPA, et des contributions citoyennes. Il s'agit ici de clarifier la position de la Ville de Beausoleil sur les points soulevés, d'apporter des réponses techniques et juridiques aux préoccupations exprimées, et d'expliquer les mesures envisagées pour répondre aux attentes des différents acteurs.

La qualité et la pertinence de ce mémoire conditionneront en partie l'avis final du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU. Ainsi, la Ville de Beausoleil s'attache à répondre de manière précise et constructive à chacune des observations et recommandations, dans un esprit de concertation et de transparence.

Ce mémoire constitue donc une étape essentielle dans la procédure de révision du PLU, et témoigne de la volonté de la commune de prendre en compte les contributions de l'ensemble des acteurs, afin de garantir un aménagement équilibré et harmonieux de son territoire.

I. REPONSES AUX AVIS ASSOCIATIFS

I.1 Réponse à l'Association ASPONA

I.1.1 Programmes de logements locatifs (dont 30% sociaux)

L'Association ASPONA demande d'inscrire dans les objectifs du PADD des programmes comprenant 100% de logements locatifs, dont 30% de logements sociaux.

Position de la Commune : Bien que cette demande témoigne d'une volonté de répondre aux besoins de logements accessibles, notamment pour les ménages modestes, il est important de rappeler qu'il n'existe aucun dispositif réglementaire permettant d'imposer un pourcentage de logement locatif dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

I.1.2 Interdiction de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments ériger en territoire monégasque

L'association propose l'introduction d'un article dans le règlement du PLU interdisant l'usage des tréfonds sur une bande de 30 mètres le long de la frontière avec Monaco pour l'ancrage de bâtiments érigés en territoire monégasque. Toutefois, cette demande dépasse les compétences réglementaires du PLU.

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande. En effet, le Plan Local d'Urbanisme régit essentiellement l'occupation des sols, définissant les règles de hauteur, d'emprise et d'alignement des constructions (article L.151-9 du Code de l'urbanisme). Il n'a pas vocation à réglementer les aspects techniques liés aux fondations souterraines ou à l'utilisation des tréfonds, ces derniers relevant du droit civil pour la question de servitudes (article 552 du Code civil) et du Code de la construction et de l'habitation qui encadre les questions de solidité et de sécurité des bâtiments.

De plus, les documents à fournir lors de l'instruction des permis de construire (articles R.431-5 et suivants du Code de l'urbanisme) ne nécessitent pas de justifications concernant les fondations profondes. Cette absence montre que les travaux souterrains ne sont pas soumis à la réglementation du droit des sols, mais traités comme des ouvrages techniques.

En conclusion, les textes législatifs actuels ne permettent pas d'inclure de dispositions spécifiques dans le PLU concernant l'usage des tirants d'ancrage ou des fondations profondes pour des bâtiments monégasques, ni d'établir une interdiction de leur usage sur le territoire français.

I.1.3 Surplomb des voies publiques – Article 13 : La Commune prend note de la demande formulée par l'Association ASPONA visant à limiter le surplomb des constructions au-dessus des voies publiques à 1,20 m.

Position de la Commune : Toutefois, après examen, il a été décidé de maintenir la limite à 1,50 m. Ce surplomb offre plus de flexibilité architecturale sans compromettre la sécurité ni l'accessibilité des voies publiques.

En effet, l'article 13 du règlement du plan concerné dispose :

Article 13 - conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique et par rapport aux limites séparatives :

A l'article de chaque zone, concernant « implantation et volumétrie », les règles ne s'appliquent pas à certains éléments :

1. *Sur les limites qui séparent un terrain d'une voie ou d'une emprise publique ne sont pas compris dans le calcul des reculs :*
 - *les parties de la construction en surplomb, situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ;*
 - *les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs ;*
 - *les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;*
 - *les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.*

Il est à noter que cette disposition ne s'applique qu'à compter du niveau R+1.

I.1.4 Reformulation de l'article 19 – Majorations des volumes constructibles

L'association exprime des inquiétudes quant à l'article 19 relatif à la majoration des volumes constructibles, craignant que cette disposition ne soit appliquée de manière inappropriée dans certaines zones.

Position de la Commune : La Commune tient à rassurer l'ASPONA sur l'encadrement strict de ces zones. Deux zones sont concernées par cette disposition dans le PLU arrêté : les zones UC et UCa (Guynemer et Tenao supérieur). De plus, une nouvelle zone est envisagée :

- *Secteur de l'opération MC PARK I : La révision vise à sécuriser les droits acquis liés au permis de construire en cours d'exécution, sans impact sur la délivrance d'une nouvelle autorisation de bâtir, conformément au dire n°L-03.*

Cette majoration demeure donc strictement encadrée et ne pourra être appliquée qu'à des périmètres bien définis.

I.1.5 Zone de Tenao Supérieur – Étude approfondie des risques naturels

Concernant les risques géologiques dans la zone de Tenao Supérieur, ASPONA demande une étude approfondie dans le cadre de la Stratégie de Prévention des Risques en Montagne.

Position de la Commune : Cette zone est déjà encadrée par des prescriptions spécifiques liées au Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), notamment la zone bleue, qui impose des études environnementales et techniques approfondies lors de l'instruction des permis de construire. Ainsi, les risques naturels seront systématiquement pris en compte avant tout projet d'urbanisation.

I.1.6 Trame verte et bleue (TVB)

L'Association ASPONA insiste sur l'importance de garantir la continuité de la trame verte et bleue entre Beausoleil et les communes voisines.

Position de la Commune : Après analyse des documents d'urbanisme des communes voisines, il est confirmé que la continuité de la trame verte et bleue (TVB) est assurée. Toutefois, il est important de rappeler que le PLU n'a pas vocation à s'imposer comme un document supra-communal. La concertation entre les différentes communes a déjà eu lieu dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA). Il est à noter que les communes mitoyennes n'ont émis aucune objection ou observation concernant cette TVB, ce qui renforce la cohérence intercommunale sur cet enjeu environnemental.

I.1.7 PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix

L'association exprime des préoccupations quant à l'utilisation de l'outil PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) dans le secteur du Vallon de la Noix, notamment en raison de la forte mobilisation citoyenne contre les projets d'artificialisation.

Position de la Commune : Il est rappelé que, dans le PLU en vigueur, ce secteur est classé en zone de développement urbain.

L'instauration du PAPAG répond donc à une double volonté : d'une part, intégrer les attentes des services de l'État concernant la gestion des risques naturels et la préservation patrimoniale du vallon, et d'autre part, répondre aux préoccupations des citoyens mobilisés contre les projets d'artificialisation.

Ce dispositif permet d'envisager un développement global du secteur avant toute construction, garantissant ainsi un aménagement équilibré, respectueux des particularités du site et évitant un urbanisme non maîtrisé.

La commune tient également à souligner que le PAPAG est un dispositif de gestion temporaire inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme, dont la durée maximale est de 5 ans. Il s'agit d'un outil permettant de suspendre temporairement les droits à construire, afin de définir un projet d'aménagement global respectueux des équilibres environnementaux et architecturaux du Vallon de la Noix.

Ce gel provisoire des constructions garantit qu'aucun projet ne sera entrepris sans réflexion approfondie sur son impact, notamment en matière de risques d'inondation et de ruissellement pluvial.

L'élaboration du projet d'aménagement global conduira à une étude, qui inclura une analyse du contexte local, des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, et une concertation citoyenne approfondie. De plus, cette étude d'aménagement intégrera un volet spécifique visant à préserver la qualité paysagère du Vallon de la Noix, classé comme site à enjeux.

Enfin, le PAPAG pourra être levé dès que le projet d'aménagement sera prêt à être mis en œuvre. Cette levée sera soumise à une délibération du conseil municipal, et s'accompagnera d'une enquête publique pour permettre à tous les acteurs concernés, y compris les citoyens, de s'exprimer.

La procédure assure ainsi une transparence complète et des phases de concertation pour ajuster le projet selon les attentes locales.

I.1.8 Réexamen du zonage dans le bas du Vallon de la Noix

L'ASPONA critique la répartition des zones UEb, UC, et UBa1 dans le bas du Vallon de la Noix, soulignant la contradiction entre les hauteurs autorisées et la morphologie existante du quartier, composé de maisonnettes entourées de jardins.

Position de la Commune : La Commune précise que l'application de ces nouvelles règles dépend de la levée du PAPAG et note que les nouvelles dispositions du PLU ont pour objectif global une dédensification par rapport à l'état actuel des règles du PLU en vigueur.

I.1.9 Réduction de la tolérance de la surface de plancher (SDP)

L'association demande de ramener la tolérance introduite dans la définition de la « surface de plancher » de 10% à 5%.

Position de la Commune : Cette tolérance de 10% est prévue par les dispositions des articles du Code de l'urbanisme et la commune ne peut y déroger.

Selon le règlement du PLU, la surface de plancher est définie par les articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos ou couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction, entre autres, d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. Cette tolérance est strictement encadrée par la réglementation nationale.

Pour appuyer cette précision, l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme dispose que :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;*
- *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle ;*
- *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

En conséquence, la réduction de cette tolérance à 5% ne peut être envisagée, car elle est fixée par la législation nationale à 10%, et la commune est tenue de s'y conformer.

I.1.10 Zone UM – Secteur de la Crémaillère

ASPONA soulève des préoccupations concernant l'absence de contraintes urbanistiques dans le secteur de la Crémaillère, notamment sur les hauteurs des immeubles et la profondeur des parkings, liée à la planification sous forme de plan de masse.

Position de la Commune : Pour rappel, la réglementation sous forme de plan masse correspond à la reconduction à l'identique du plan de masse existant au PLU opposable. Un plan de masse est conçu pour encadrer les gabarits des bâtiments, y compris leurs hauteurs et profondeurs.

La Commune souhaite rappeler que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) inclut les éléments suivants pour le secteur de la Crémaillère :

Objectifs de Développement Urbain :

- *Mixité Fonctionnelle* : La Crémaillère est conçue comme un point d'articulation entre le centre-ville de Beausoleil, Monaco, et le secteur de la Gaïté. L'objectif est de créer un quartier mixte avec logements, services, commerces, hôtels, équipements de proximité, et parkings en ouvrage.
- *Mixité Sociale* : Le secteur sera intégré dans le Périmètre de Mixité Sociale (PMS).
- *Interdiction d'IGH* : Interdiction d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH).

Concours d'Architecture et Réglementation : La Commune souhaite qu'un concours d'architecture international soit lancé pour élaborer des principes innovants en aménagement urbain, architectural, et environnemental, garantissant ainsi une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.

La réglementation actuelle du PLU est prévue pour évoluer. Une nouvelle procédure de modification du PLU sera engagée, comprenant une enquête publique au cours de laquelle la population sera de nouveau consultée. Cette révision interviendra après le concours d'architecture, afin de s'assurer que le projet soit parfaitement intégré au site et conforme aux attentes des habitants.

I.1.11 Zone UG

Concernant la hauteur autorisée de 30 mètres dans la zone UG, située à proximité de l'aire protégée du Mont des Mules.

Position de la Commune : la Ville rappelle que l'opération de construction objet de la zone est d'ores et déjà en cours de réalisation. La réglementation du PLU arrêté sur cette zone se contente de reprendre celle existante au PLU opposable issue d'une déclaration de projet n°2 adoptée après enquête publique pour un projet d'intérêt général. Elle rappelle que cette dernière prévoit la réalisation de 70% de logements sociaux et la création d'une crèche communale à vocation intercommunale.

I.1.12 Arbres remarquables

Demande : Répertoire les arbres remarquables de la commune à des fins de protection.

Position de la Commune : La Commune n'entend pas répertorier les arbres remarquables au stade de la révision du PLU pour plusieurs raisons :

- *Il est rappelé que le PLU arrêté a étendu les zones naturelles de 13,67 hectares, portant leur superficie à 128,19 ha, tout en maintenant les Espaces Boisés Classés (EBC) à 89,2 hectares. Ces zones, qui englobent les espaces forestiers de la commune, sont déjà couvertes par une réglementation stricte assurant la conservation des arbres remarquables. Ainsi, la protection est garantie par la réglementation en vigueur dans ces zones.*
- *Pour renforcer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le cadre des projets de construction, une mention spécifique sera ajoutée dans les articles 5 de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant les arbres. Cette mention stipulera que toute demande de permis de construire devra obligatoirement être accompagnée d'une étude réalisée par un écologue spécialisé.*

I.1.13 Inventaire du patrimoine

La Commune prend connaissance de la demande de l'Association ASPONA concernant l'intégration de certaines villas dans l'inventaire du patrimoine.

Position de la Commune : Il est important de noter que l'ensemble du territoire est en site inscrit, offrant une protection renforcée des espaces naturels et bâtis d'intérêt artistique, historique ou pittoresque, avec certains bâtiments classés monuments historiques.

Chaque projet de construction ou d'aménagement, soumis à déclaration préalable (DP) ou permis de construire (PC), est systématiquement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Cette procédure assure un examen approfondi des enjeux patrimoniaux et environnementaux spécifiques.

Dans ce contexte, annexer un inventaire exhaustif du patrimoine est peu pertinent, car il ne prend pas en compte les spécificités de chaque projet et présente le risque d'être incomplet,

comme souligné par l'association. En conséquence, la commune préfère une approche plus ciblée en se concentrant sur la protection des éléments patrimoniaux les plus remarquables. Elle n'envisage pas d'élargir l'inventaire du patrimoine.

L'ABF garantira ensuite pour chaque demande de construire la protection patrimoniale et la qualité architecturale et paysagère des projets dans le cadre des réglementations en vigueur.

I.2 Réponse à l'Association LPO

I.2.1 Taux de Croissance et Consommation d'Espaces Naturels

L'Association LPO a exprimé des réserves sur le taux de croissance prévu pour 2035, soulignant qu'il est cinq fois supérieur à celui observé entre 2013 et 2019. Ce taux de croissance entraînerait la consommation de 4,8 ha de terrain, dont 3,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'Association s'inquiète de l'impact significatif sur ces espaces sensibles.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points I.4.1 et I.4.2 de ce mémoire.

I.2.2 Gestion des Réseaux

L'Association a souligné la nécessité d'un calibrage adéquat des réseaux pour gérer les pics de précipitations et de ruissellement, afin d'éviter les risques de pollution, y compris celle des ressources en eau souterraine. L'Association insiste sur le fait que ces risques représentent un enjeu majeur dans la planification urbaine.

Position de la Commune : La CARF compétente en la matière et son délégataire ne nous ont pas signalé de demande de renforcement des réseaux EP. Ceux-ci sont régulièrement mis à jour en fonction des opérations collectives autorisées.

I.2.3 Déclassement des Zones Naturelles en Zones Agricoles

Il est noté que le déclassement de certaines zones naturelles en zones agricoles pourrait avoir des incidences sur la biodiversité et l'occupation des sols, en fonction du type d'activité agricole envisagée. L'Association demande une évaluation approfondie de ces impacts.

Position de la Commune : Le **PLU en vigueur** délimite les zones comme suit :

- **Zones urbaines (U)** : 152,00 ha (54,5%)
- **Zones d'urbanisation future (AU)** : 12,31 ha (4,4%)
- **Zones naturelles (N)** : 114,52 ha (41,1%)

Dans le **PLU révisé**, la répartition évolue comme suit :

- **Zones urbaines (U)** : 141,45 ha (50,7%)
- **Zones agricoles (A)** : 9,19 ha (3,3%)
- **Zones naturelles (N)** : 128,19 ha (46,0%)

Avancées significatives du projet de PLU en faveur de la protection des espaces naturels :

Réduction de l'enveloppe urbaine : La surface des zones urbaines a été réduite de 10,55 hectares, passant de 152,00 ha à 141,45 ha. Cette réduction de l'espace destiné à l'urbanisation montre une volonté de limiter l'expansion urbaine.

Création de zones agricoles : Un nouveau zonage agricole, représentant 9,19 hectares, a été introduit ; auparavant, aucune zone agricole n'était spécifiée. Ces zones permettront de favoriser des activités agricoles locales tout en maintenant un usage non-urbain de ces terres.

Augmentation des zones naturelles : Les zones à urbaniser (IAU) ont été supprimées. Les zones naturelles ont été augmentées de 13,67 hectares, passant de 114,52 ha à 128,19 ha. Cette augmentation témoigne de la volonté de restituer davantage d'espaces à la nature et de préserver la biodiversité locale.

Conclusion :

Grâce à ces ajustements, près de 22,86 hectares ont été **restitués à la nature**. La commune, en limitant son enveloppe urbaine et en renforçant la trame verte et bleue, garantit ainsi la préservation de ses paysages et de sa biodiversité.

De plus, la Commune tient à rappeler l'avis favorable rendu par la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté lors de sa séance du 10 juillet 2024. Il est également à noter que les évolutions apportées après l'enquête publique au PLU avant approbation (reclassement zone UF en zone N, limitation du périmètre des zones agricoles de Grima et des Clapisses, ...) renforceront la proportion des espaces naturels sur le territoire communal.

I.2.4 Suppression des Zones EBC

L'Association a exprimé des préoccupations quant à la suppression de certaines zones EBC (Espaces Boisés Classés) sans détails sur les projets ou activités agricoles prévues en remplacement. L'absence de précisions sur ces aspects est source d'inquiétude.

Position de la Commune : Il est important de souligner que les traductions réglementaires mises en œuvre pour confirmer l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil, notamment la définition de la trame verte et bleue, ont permis plusieurs avancées significatives :

- Une augmentation des éléments de paysage au sein de la trame urbaine.
- Le maintien de la surface en Espaces Boisés Classés sur les grands espaces naturels.
- L'introduction d'un coefficient de végétalisation dans toutes les zones urbaines, renforçant ainsi la préservation de la nature en milieu urbain.

Bien que la localisation de certains EBC ait pu évoluer, la superficie globale des Espaces Boisés Classés reste inchangée à 89,2 hectares, tant dans le PLU antérieur que dans le PLU révisé. Cela garantit que la préservation des espaces naturels reste une priorité pour la commune, tout en permettant des ajustements pour répondre aux besoins du territoire.

I.2.5 Impact sur les Espèces Fauniques

L'Association a également signalé que plusieurs espèces, notamment les martinets et les chiroptères, risquent d'être affectées par les travaux de réhabilitation et la densification du noyau urbain. Il est demandé d'évaluer et de mitiger ces impacts potentiels.

Position de la Commune : La commune entend compléter la rédaction de l'article 20 des dispositions générales du PLU. Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point III.7.8 Dispositions générales pour les zones – Article 20.

I.2.6 Gestion des Espaces Verts en Centre-Ville

Pour les zones urbanisées du centre-ville, l'Association recommande de prévoir une gestion adaptée des espaces verts, excluant toute intervention de mi-mars à fin juillet pour respecter le cycle de reproduction des espèces présentes. Ce point ne relève pas directement de la réglementation du PLU.

Position de la Commune : Les thématiques mentionnées dans la lettre de la LPO ont été globalement reprises et/ou complétées, notamment :

- Ressources en eau potable,
- Gestion des eaux pluviales et des risques naturels d'inondation liés au ruissellement,
- Étude des secteurs ayant un impact environnemental, en particulier ceux passant de la zone N à la zone A,
- Protection des secteurs abritant des espèces protégées grâce aux prescriptions de zonage,
- Protection similaire pour les cônes de vue et les secteurs présentant une valeur paysagère patrimoniale.

I.3 Réponse à l'Association Trésor Vert de Grima

I.3.1 Élaboration d'un Plan Local Biodiversité

L'association Trésor Vert de Grima demande la création d'un « Plan Local Biodiversité » pour intégrer systématiquement la préservation de la biodiversité dans les différents éléments du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ils s'interrogent sur la sollicitation de l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement (ARBE) lors de l'élaboration du PLU, et soulignent le manque de documentation détaillée sur l'état initial de la biodiversité. En effet, l'analyse repose principalement sur :

- Une cartographie de l'occupation des sols réalisée en 2018 par le CRIGE.
- Une interprétation d'une photo aérienne de 2019, non incluse dans le dossier.
- Des prospections de terrain limitées, réparties sur 6 journées entre avril 2021 et septembre 2023, dont les comptes rendus ne sont pas fournis.

Ils demandent des informations sur ces visites et une possible consultation des comptes rendus.

Position de la Commune : Le projet de PLU sera révisé afin d'intégrer des éléments garantissant sa compatibilité avec les orientations et prescriptions en matière environnementale. Notamment, le PLU sera strictement conforme aux exigences du Code de l'urbanisme en ce qui concerne la préservation de la biodiversité et la protection des espaces naturels.

I.3.2 Corridors Écologiques et Connaissance des Espèces

L'association exprime des préoccupations concernant l'absence de corridors écologiques essentiels, notamment :

- Celui reliant les réservoirs de biodiversité au nord-ouest de la commune aux réservoirs de la Turbie.
- Celui entre le quartier Malbousquet/Grima et la zone Natura 2000 adjacente. Ils questionnent également la connaissance des chiroptères présents à Beausoleil.

Position de la Commune : Les corridors écologiques en lien avec les communes avoisinantes seront intégrés au PLU une fois que le SCOT de la CARF aura été approuvé. Il est toutefois rappelé que les corridors écologiques actuellement identifiés dans le PLU arrêté ont fait l'objet de concertations avec les autres communes dans le cadre de la concertation des PPA.

I.3.3 Protection et Gestion de la Trame Verte et Bleue (TVB)

Des préoccupations sont également soulevées sur la Trame Verte et Bleue (TVB) : Bien que certaines actions de protection soient présentes, la description des enjeux pour leur protection et restauration semble insuffisante. L'association suggère d'ajouter au règlement une mesure conditionnant tout aménagement ou construction à une évaluation préalable des impacts sur les espèces, avec des mesures d'évitement, de réduction, et, si nécessaire, de compensation.

Ils notent que de nombreuses espèces dépendantes du bâti ne sont pas prises en compte lors des rénovations, malgré l'interdiction de détruire ou d'obstruer leurs habitats.

Position de la Commune : Le PLU est conforme au Code de l'environnement. Si une étude d'impact est obligatoire, le porteur de projet devra la réaliser au stade du permis de construire, afin de garantir la prise en compte des impacts sur les espèces et leurs habitats, avec des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, si nécessaire.

I.3.4 Plan de Gestion de la Biodiversité et Indicateurs

L'association demande des informations sur l'élaboration du plan de gestion de la biodiversité à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) et son impact sur le PLU de Beausoleil.

Concernant les critères et indicateurs pour l'évaluation du PLU, ils demandent des précisions sur :

- La signification de « mise à jour » des indicateurs et les critères de leur sélection.
- Les données disponibles pour évaluer les impacts des récentes constructions sur la biodiversité, étant donné l'importante croissance urbaine des dernières années.

Position de la Commune :

Création d'un Plan Local Biodiversité :

La Commune a saisi la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) pour la création d'un atlas de la biodiversité à l'échelle intercommunautaire. Cet atlas, qui pourrait être intégré dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), permettra de mieux identifier et préserver la biodiversité sur l'ensemble du territoire. La Ville reste dans l'attente du retour de la CARF concernant l'élaboration de ce plan de gestion de la biodiversité. Si les informations reçues sont positives, notre PLU arrêté devra être rendu compatible avec ce plan de gestion.

Corridors écologiques et Trame Verte et Bleue (TVB) :

- *La Trame Verte et Bleue (TVB) est intégrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et est représentée sur la carte des « outils » correspondant aux couches de prescriptions. Bien que les corridors écologiques ne soient pas explicitement délimités dans le zonage, leur continuité est assurée par ces couches.*
- *Les corridors écologiques peuvent également être restaurés ou protégés grâce à des prescriptions spécifiques, notamment sur les clôtures pour garantir la perméabilité pour la faune et sur l'imperméabilisation des sols. Des exigences de végétalisation ou d'espaces verts obligatoires permettront de maintenir les fonctions écologiques.*
- *Des abris artificiels pour la petite faune (oiseaux et chiroptères) seront installés dans les constructions et les espaces verts afin de mieux protéger ces espèces.*

Réglementation spécifique :

- *La palette végétale a été ajoutée en annexe du Règlement de Planification (RP), et le règlement a été précisé pour inclure des prescriptions concernant la trame noire, notamment pour la gestion des éclairages afin de protéger les espèces nocturnes.*

- Concernant l'OAP, des traductions réglementaires sont demandées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et les associations afin de préciser ce qui est interdit et ce qui est autorisé. La Commune s'engage à mettre en œuvre ces actions pour assurer que, bien que les OAP relèvent d'un rapport de compatibilité et non de conformité, elles restent suffisamment consistantes pour être opposables, conformément à la décision du Conseil d'État du 8 novembre 2017 (req n° 402511).

Cohérence entre OAP, règlement et zonage : La Commune s'engage à mettre en œuvre les actions nécessaires pour garantir une cohérence entre les OAP, le règlement et le plan de zonage, notamment pour des zones sensibles comme Le Devens et les espaces agricoles. Il est également primordial d'assurer une cohérence entre :

- Le classement en zone urbaine.
- Les dispositions de l'article 20 du règlement.
- Les principes liés à la Trame Verte et Bleue (TVB) et à la trame noire figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les OAP.

Par exemple, si un objectif de non-aggravation de l'artificialisation des sols doit être atteint, la Commune veillera à préciser comment cela se traduit en termes de constructibilité, que ce soit par l'augmentation des coefficients de pleine terre, la réduction de la minéralisation ou l'interdiction de certaines occupations du sol.

Zones urbaines en lien avec la TVB et la trame noire : La Commune s'engage à mettre en œuvre les actions nécessaires pour les zones urbaines concernées par la Trame Verte et Bleue (TVB) ou la trame noire, ainsi que celles situées en limite de ces zones. Cela inclut la précision des dispositions à intégrer dans l'OAP et celles relevant de l'article 20 du règlement d'urbanisme, afin de garantir une protection optimale de la biodiversité et des continuités écologiques. Pour les zones urbaines concernées par la TVB ou la trame noire, ou situées en limite de ces zones, il sera précisé des dispositions seront intégrées dans l'OAP ou prise en compte dans l'article 20 du règlement d'urbanisme. Sur ce dernier point veuillez-vous référer au point III.7.8 Dispositions générales pour les zones – Article 20.

I.4 Réponse à l'Association GADSECA

Position de la Commune : Il est précisé que les photos aériennes utilisées pour la vérification des états des parcelles avant 2011, entre 2011 et 2021, et en 2024., qui font partie des données SIG, appartiennent au cabinet Es-Pace et ne peuvent être transmises sans leur accord préalable.

I.4.1. Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

L'association GADSECA exprime des préoccupations quant à la cohérence entre l'orientation 5 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui vise à modérer la consommation d'espace et à lutter contre l'étalement urbain, et les chiffres de consommation foncière annoncés pour la période 2011-2021. Ils soulignent que, selon un échantillon de 20 parcelles, 66 % des surfaces comptabilisées dans le bilan de consommation étaient déjà construites en 2006, ce qui ne devrait pas figurer dans le bilan de consommation pour la période 2011-2021. Cette situation entraînerait une surévaluation des droits à artificialiser, ce qui va à l'encontre des objectifs de la loi Climat et Résilience. Ils estiment que cette surévaluation induit une surface supplémentaire de 1,25 hectare d'artificialisation.

Position de la Commune :

- *Période 2008-2021 : Avant la promulgation de la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Beausoleil était de 8,9 hectares. Ce chiffre a été calculé selon les normes en vigueur avant l'entrée en application de cette loi.*
- *Période 2011-2021 : Après l'adoption de la loi Climat et Résilience, le calcul de la consommation doit se faire sur une période de référence de 2011 à 2021. Durant cette période, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers a été de 6,5 hectares, soit une moyenne annuelle de 0,65 hectare.*
- *Période 2021-2031 : Conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, la consommation pour la période 2021-2031 doit être réduite à la moitié de celle enregistrée durant la période de référence 2011-2021. Ainsi, le PLU de Beausoleil prévoit une consommation de 3,4 hectares pour cette période, ce qui représente environ 0,34 hectare par an. Conclusion : En comparaison, la consommation pour la période 2021-2031 est de 3,4 hectares, soit une réduction significative de près de 50 % par rapport à la période 2011-2021.*
- *Période 2021-2035 : Pour la période 2021-2035, la consommation totale estimée est de 4,8 hectares, avec une moyenne 0.34 hectare. Cette consommation est donc en baisse par rapport à la période de référence 2011-2021, où la moyenne annuelle était de 0,65 hectare.*

Les ajustements nécessaires 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). Les éléments suivants ont été ajoutés pour répondre à cette exigence :

- *Les données chiffrées ont été intégrées dans le Tome 1, incluant le nombre de logements produits par zone. Vous trouverez ces informations détaillées dans le Rapport de Présentation, aux pages 225 et 226 du Tome 1.*
- *Les ajustements ont également été reflétés dans le PADD, notamment en page 21.*

I.4.2 Besoins en logements et hypothèse de croissance de la population

L'association note une forte diminution de la population de Beausoleil entre 2015 et 2021, avec une perte annuelle de -1,2 % des habitants, ramenant la population à son niveau de l'an 2000. Sur la base de cette tendance et en utilisant une hypothèse de croissance de la population de 0,5 % et une diminution de la taille des ménages à 1,97 en 2035, les besoins en logements se réduiraient à 810 logements d'ici 2035, soit 58 logements par an. Ils soulignent également le potentiel de mobilisation des résidences secondaires, représentant 41,5 % des logements de la commune (4161 logements), bien au-delà des besoins identifiés.

Demandes :

- Réviser les projections des besoins en logements en utilisant des hypothèses actualisées.
- Prendre en compte la possibilité de mobiliser une partie des résidences secondaires pour satisfaire ces besoins.

Position de la Commune :

Projections démographiques :

La projection de 1 245 logements à créer d'ici 2035 (PLU approuvé) est remise en question, en se basant sur une hypothèse de baisse démographique récente. Cependant, la commune de Beausoleil a effectué une analyse approfondie qui intègre plusieurs facteurs clés pour justifier cette projection.

- Contexte démographique récent

La population de Beausoleil a connu des variations au fil des décennies. Après une période de décroissance entre 1968 et 1982, la population a recommencé à croître jusqu'en 2009, atteignant 14 363 habitants, avant de connaître une légère décroissance. Toutefois, les données récentes montrent une stabilisation autour de 13 153 habitants en 2020, selon l'INSEE. Les chiffres du PLU arrêté ont été alignés avec le diagnostic démographique mis à jour en utilisant les données INSEE de 2014 à 2020. Les ajustements nécessaires ont été intégrés comme suit :

- Rapport de Présentation, Tome 1, pages 220, 221, et 222.
- Rapport de Présentation, Tome 2, page 420.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), page 20.

- 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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuient sur les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Ce schéma prévoit une croissance démographique de 0,3 % par an pour l'ensemble de la région d'ici 2050. En affinement de ce taux, au vu de l'attractivité de son territoire ci-avant exposée, 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.

- Besoins en logements et desserrement des ménages

En parallèle de la croissance démographique issu du SRADDET complétée de l'attractivité économique du territoire, le desserrement des ménages – c'est-à-dire la diminution de la taille moyenne des ménages – est également pris en compte. Cette taille passerait de 2,13 personnes par ménage en 2019 à 1,97 en 2035, en raison de divers facteurs, dont le vieillissement de la population et l'augmentation des foyers monoparentaux. Compte tenu de ces éléments, la création d'environ 69 logements supplémentaires par an est nécessaire.

- Compatibilité avec les objectifs supra-communaux

Les projections de la Commune s'inscrivent dans une logique cohérente avec les documents de planification régionaux et intercommunaux, notamment le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) prévoyant 60 logements par an. L'objectif est de garantir un développement urbain mesuré tout en préservant le cadre de vie et en maîtrisant l'étalement urbain.

- Conclusion

Les projections de la Commune reposent sur une analyse rigoureuse des tendances démographiques, des besoins en logements, et des objectifs régionaux. Bien que les hypothèses avancées par certains intervenants soient pertinentes, elles ne prennent pas en compte l'ensemble des variables examinées dans le cadre de la révision du PLU. Le scénario retenu par la commune permet de répondre de manière équilibrée aux besoins actuels et futurs en logements, tout en respectant les objectifs de modération de la consommation foncière et de préservation des espaces naturels.

Mobilisation des Résidences Secondaires :

- Réguler la place des résidences secondaires pour un équilibre du marché du logement

La gestion des résidences secondaires est essentielle pour maintenir l'équilibre du marché du logement. Leur régulation répond à plusieurs objectifs :

- *Maintien de l'activité toute l'année : Les résidences secondaires soutiennent le système touristique local en assurant une fréquentation continue, ce qui stimule l'économie de la commune tout au long de l'année.*
- *Facilitation du logement pour les actifs : Il est crucial que des logements soient disponibles pour les résidents permanents et les travailleurs locaux.*

- *Conversion des résidences secondaires en résidences principales*

La conversion des résidences secondaires en résidences principales est une démarche complexe. Ces logements ne répondent pas toujours aux besoins spécifiques de logement social ou de logements pour les résidents permanents. De plus, il n'existe pas actuellement de cadre juridique ou fiscal permettant une intervention directe sur ces résidences. Bien que des incitations fiscales puissent encourager cette conversion, cela dépasse le cadre du PLU, nécessitant une approche spécifique et des démarches particulières.

- *Dispositifs fiscaux mobilisés*

Pour favoriser une meilleure régulation des résidences secondaires, des mesures fiscales ont été mises en place. La taxe d'habitation, bien qu'ayant été supprimée en 2023 pour les résidences principales, continue d'être appliquée aux résidences secondaires. De plus, une majoration de cette taxe est prévue dans les zones tendues, comme notre commune.

Afin d'encourager l'intégration des résidences secondaires dans le parc de logements principaux, une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires a été instaurée avec un coefficient de 0,60 lors de la séance du Conseil Municipal du 15 juillet 2021, conformément à l'article 1407 ter du Code Général des Impôts. Cette majoration a été maintenue et reconduite par délibération du 14 décembre 2023 pour l'année 2024. Le rapport de présentation tome 1 p 24, 30 a été complété de l'information que la commune a décidé de majorer au maximum, soit 60 %, la taxe d'habitation sur les logements meublés non affectés à l'habitation principale.

- *Réhabilitation du patrimoine bâti*

En 2021, la Commune a recensé 24 logements vacants sur son territoire, selon les données de l'INSEE. Il convient également de préciser qu'il existe actuellement 87 logements jugés insalubres, dont 5 sont sujets à un arrêté d'insalubrité.

Concernant ces logements, la Commune soutient activement la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé à travers l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cette initiative, dirigée par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) et approuvée en 2021, vise à améliorer la qualité des logements et à renforcer l'offre pour les résidents permanents.

II. REPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

II.1 Réponse à la Préfecture des Alpes-Maritimes

II.1.1 Évaluation Environnementale

L'évaluation environnementale doit être reprise car elle inclut des éléments non pertinents pour le territoire de Beausoleil.

Position de la Commune : Modifications : La correction a été apportée, et les éléments non pertinents pour le territoire de Beausoleil ont été retirés ou révisés.

II.1.2 Mixité Sociale et Compatibilité avec le PLH de la CARF

Il est nécessaire de renforcer la démarche en matière de mixité sociale et de démontrer que le projet de PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).

Position de la Commune : Conformément aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), la Commune de Beausoleil s'engage à produire 600 logements locatifs sociaux (LLS) dans les 10 ans suivant l'approbation du PLU, soit d'ici 2035.

Le PLU arrêté initialement prévoyait la création de 537 logements sociaux, répartis comme suit :

- **492 LLS** inclus dans 11 Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS), situés dans les zones UC et UCa bénéficiant d'un périmètre de majoration de volume.
- **45 logements** issus du Périmètre de Mixité Sociale (PMS), après application d'un coefficient de rétention foncière d'un tiers.

À la suite des observations de l'État, la Commune a modifié son document d'urbanisme de la manière suivante :

- Cinq nouveaux ERMS ont été intégrés au PLU arrêté :
- ERMS n°12 : Ce projet prévoit la construction de 40 logements locatifs sociaux (LLS). Étant déjà agréé, il ne sera pas inclus dans le quota de LLS à réaliser d'ici 2035. Cet ERMS a été réintroduit dans le plan conformément à la demande de la DDTM.
- ERMS n°13 : Ce nouvel ERMS prévoit la création de 6 LLS et remplace l'emplacement réservé n°24, qui était initialement dédié à la construction d'un centre technique municipal. Il est situé sur un terrain communal adjacent à celui de l'ERMS n°12 et a une proportion de 40 % de logements sociaux, similaire à ce dernier.
- ERMS n°14 (Projet MC PARK I – Zone UC – ERMS 40%) : Ce nouvel ERMS prévoit la création de 59 LLS. Ce projet, déjà agréé, ne sera pas comptabilisé dans le quota de LLS à réaliser d'ici 2035. L'ERMS a été introduit pour sécuriser les droits à bâtir du pétitionnaire, en lien avec l'instauration d'un secteur de majoration de volume sur ces parcelles.
- ERMS n°15 (Projet Les Terrasses de Grima – PC 006 012 CO H0006 – ERMS 40%) : Ce nouvel ERMS prévoit la création de 40 LLS. Cet ERMS a été ajouté suite à la demande du pétitionnaire visant à optimiser la hauteur autorisée pour une opération en cours, et soutenue par les services

de l'État. Les parcelles concernées, situées dans un secteur d'urbanisation dense, seront reclassées en zone UBa et soumises à cet ERMS.

- ERMS n°16 (Projet GRIMA III – ERMS 60%) : Ce nouvel ERMS prévoit la création de 18 LLS. À la demande du pétitionnaire pour une modification de zonage, la Commune entend modifier le zonage de ces parcelles en zone UBa en les assujettissant à cet ERMS.
- En outre, deux permis de construire en cours d'instruction sur les **ERMS n°1 et n°4** ont permis d'optimiser le nombre de logements sociaux. L'ERMS n°1, initialement prévu pour 51 LLS dans le PLU arrêté, atteindra désormais **90 logements sociaux** (+39 LLS). De même, l'ERMS n°4, initialement prévu pour 36 LLS, sera porté à **60 logements sociaux** (+24).
- Il est à noter cependant que la réduction de 70% à 60 % du taux de logements sociaux de l'ERMS 3 (Tenao Supérieur) ramène le nombre de LLS attendus sur cette opération de 158 LLS à **136 LLS (-22 LLS)**.

Ainsi, le **PLU final** prévoira la création de **686 logements sociaux**, répartis comme suit :

- **642 LLS** dans 16 ERMS,
- **44 LLS** issus du Périmètre de Mixité Sociale (PMS), après prise en compte du coefficient de rétention foncière (aucune rétention foncière n'étant applicable pour les ERMS en renouvellement urbain).

Pour mémoire, 40 LLS ERMS 12 et 59 pour ERMS 14 ayant déjà obtenu un agrément ne sont donc pas pris en compte dans le cadre des objectifs de la loi SRU.

Le PLU est donc pleinement conforme aux exigences du PLH 2020-2025 de la CARF. De plus, le total des logements soumis à la loi SRU sur le territoire de Beausoleil représentera environ 55.10 % de la production totale de logements estimée dans le PLU, démontrant ainsi l'engagement de la Commune en faveur de la mixité sociale.

Vous trouverez ces informations détaillées dans le Rapport de Présentation, Tome 2, pages 404 à 406 et 418, 420, 421.

II.1.3 Ressource en Eau

La prise en compte de la ressource en eau doit être confirmée, en accord avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027.

Réaliser un bilan détaillé sur la consommation et l'offre en eau, ainsi qu'une évaluation de l'impact du plan d'aménagement sur la ressource en eau.

Bilan de l'offre et des réseaux : volumes prélevés, autorisations de prélèvement, hypothèses d'augmentation, rendements des réseaux.

Position de la Commune : Les échanges entre les services de l'État et la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), qui a initié la réalisation d'un schéma directeur pour la gestion de l'eau, ont été intégrés dans le PLU avant son approbation. Cela assure la conformité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027.

Les informations pertinentes sont disponibles dans :

- Rapport de Présentation, Tome 1, page 66,
- Rapport de Présentation, Tome 2, page 298,
- Les Annexes Sanitaires : le document 9d « Ressources en eau » a été complété par l'analyse produite par la CARF.

II.1.4 Gestion des Eaux Pluviales

Il est nécessaire d'intégrer des règles contraignantes pour une gestion intégrée des eaux pluviales et limiter le ruissellement à la source.

Le zonage pluvial en cours par la CARF ne peut être intégré à la révision du PLU de Beausoleil. Intégrer les recommandations du zonage pluvial dès qu'elles seront disponibles.

Position de la Commune : Modifications : Il est intégré dans le règlement du PLU un article 17 « Réseaux » qui vient encadrer les prescriptions relatives à la desserte des constructions par les différents réseaux essentiels et qui est libellé comme suit :

ARTICLE 17 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article correspond aux prescriptions applicables à l'article 9 de chacune des zones du PLU. L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur (annexe 9a).

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (annexe 9b). Ceci requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établissement public de coopération intercommunale compétent.

Pour les voies publiques disposant uniquement d'une canalisation d'eaux usées strictes, le raccordement des eaux pluviales y est interdit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction en création ou réhabilitation, les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé sont créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eau pluviale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire des réseaux publics d'assainissement, à savoir la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établissement public de coopération intercommunale compétent.

En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire des constructions nouvelles en raison des caractéristiques altimétriques des terrains, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix du dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'études spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement NON collectif devra être préalablement approuvé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC), relevant de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établissement public de coopération intercommunale compétent.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet, l'enjeu sera de ne pas aggraver la situation initiale et de veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions ci-dessous.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent mettre en œuvre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et si besoin le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution

qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement pluvial.

La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées sur la voie publique ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales des toitures, des toitures-terrasses et des balcons devront être dirigées au caniveau de la chaussée par l'intermédiaire de canalisations prévues d'une part en façades de l'immeuble et, d'autre part, sous le trottoir.

La recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est le principe. S'il est démontré l'impossibilité de restitution au sol des eaux pluviales du projet, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est alors conditionnée au respect des prescriptions de limitation de débit de fuite définies par le règlement d'assainissement collectif en vigueur sur le territoire (annexe 9b du PLU).

L'installation d'un séparateur hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des aires de stationnement est obligatoire. Il doit être calibré en fonction du nombre de places de stationnement et du type de véhicules stationnés.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, il convient d'attribuer aux stockages d'eau pluviales une double fonction : une fonction d'espace urbain et une fonction assainissement. Il est, dans ce cas, nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche modelée des espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir (le toit sera alors compté comme 10% d'un bassin de rétention s'il y a au moins une profondeur d'1,00 mètre de terre), un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.

Le volume global de chaque bassin privé sera calculé pour la rétention des eaux pluviales du terrain selon un ratio de :

- 90 l/m² pour les opérations d'habitat individuelles ;
- 150 l/m² pour les autres opérations.

Tout bassin privé de rétention des eaux pluviales devra augmenter de 10% son volume afin de permettre la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (dans le respect de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute installation visant à la récupération et stockage des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté en vigueur du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux industrielles : non domestiques ou assimilées domestiques

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation administrative spéciale du gestionnaire de collecte, du gestionnaire du réseau structurant et de transport ainsi que de la station de dépollution. Cette autorisation fixe les prescriptions applicables en fonction de la nature des eaux.

Eau de piscine

Les vidanges d'eau de piscine, qu'elles soient totales et/ou partielles, devront se faire à l'aide d'un camion-citerne.

Les eaux de lavage des filtres de piscine, publiques ou privées, doivent être raccordées au réseau de collecte des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau (parcelle non desservie pour le service d'assainissement collectif), leur rejet au réseau de collecte des eaux pluviales n'est possible qu'après un prétraitement adapté.

Autres réseaux

Tous les réseaux nécessaires doivent être encastrés dans les façades et enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Collecte des ordures ménagères

Pour toutes les constructions ou extensions, il doit être réalisé un ou des espaces clos dédiés au rangement des containers à ordures adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public. Ces espaces devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

La collecte des ordures ménagères se faisant en bordure de la voie publique, des aménagements adéquats, en vue du stockage des ordures, devront être réalisés à l'intérieur des propriétés ou en limite séparative, à la charge du maître d'œuvre de la construction. La prise en compte de ces aménagements devra être précisée dans le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable.

Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace clos équipé, adapté aux immeubles concernés et d'une dimension minimale de 10m² d'emprise au sol pour le stockage des déchets ménagers. Ces immeubles ou ensembles devront également prévoir l'implantation de composteurs collectifs en extérieur ou un espace, dédiés à la collecte des biodéchets.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Pour toute nouvelle construction, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Par ailleurs, le Rapport de Présentation a été modifié (page 302, tome 2) pour intégrer ces recommandations.

II.1.5 Projet d'Hôtellerie au Square Kraemer

Le plan-masse du projet d'hôtellerie au Square Kraemer doit être intégré au PLU après validation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Position de la Commune : Dans le cadre de la mise au point du PLU avant approbation le plan de masse sera inclus au regard de la validation de l'ABF.

II.1.6 Création d'une Zone Naturelle Indiquée

La création d'une zone naturelle indiquée est requise pour renforcer la protection de certains espaces naturels, en particulier ceux identifiés dans la DTA et le secteur du Mont des Mules.

Position de la Commune : Cette demande de création d'une zone naturelle indiquée n'a pas été retenue. En effet, les espaces concernés bénéficient déjà d'une protection renforcée à plusieurs niveaux. D'une part, le PLU en vigueur leur accorde un statut de protection stricte, avec un zonage adapté et une réglementation rigoureuse, notamment en application des recommandations de la CDPENAF. D'autre part, ces zones sont également protégées par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, ce qui garantit leur préservation sans qu'il soit nécessaire de créer une nouvelle zone naturelle indiquée.

II.1.7 Reclassement de la Zone Urbaine UF

La zone urbaine UF dédiée à l'accueil des gens du voyage doit être réexaminée à la lumière du nouveau schéma départemental 2023-2029.

Position de la Commune : La zone urbaine UF, initialement dédiée à l'accueil des gens du voyage, a été modifiée en zone N (zone naturelle), conformément au nouveau schéma départemental 2023-2029, qui n'impose plus cette obligation sur le territoire de Beausoleil.

II.1.8 Intégration des Résultats de l'Application du PLU en Vigueur

Inclure une analyse des résultats de l'application du PLU actuel dans le nouveau PLU.

Position de la Commune : Des éléments de bilan concernant l'application du PLU actuel sont présentés dans différentes sections du Rapport de Présentation :

- *Tome 1 : Ce tome contient des détails sur les besoins exprimés par la commune pour la révision du PLU, le calcul des consommations passées, ainsi que les capacités d'accueil du PLU précédent.*
- *Tome 2 : Ce tome inclut une analyse des dispositions de chaque zone, les principaux changements apportés par la révision du PLU, ainsi que les ajustements des surfaces, des prescriptions environnementales, et la prise en compte de la mixité sociale.*

Il est à noter que la Commune a engagé une révision de son PLU par délibération du 22 juillet 2020 sans que les services de l'État n'aient demandé au préalable un bilan du PLU en vigueur.

II.1.9 Consommation Foncière

Préciser les surfaces consommées depuis le 1er janvier 2021 et les capacités résiduelles.

Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point I.4.1 de ce mémoire.

II.1.10 Logement et Mixité Sociale

Demande : Préciser les engagements relatifs aux Emplacement Réservés pour la Mixité Sociale (ERMS).

Position de la Commune :

- *Maintien de l'ERMS 2 : Le bailleur a vendu des logements dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, ce qui justifie que le bailleur social n'est propriétaire qu'en partie. La commune souhaite créer des logements sociaux sur cette zone.*
- *Maintien de l'ERMS 3 (Ténao supérieur) : Le projet de renouvellement urbain est en cours d'élaboration par le bailleur social propriétaire du foncier. Suite à ses observations, il a été décidé de réduire la part de surface de plancher dédiée aux logements sociaux, passant de*

70 % à 60 %, afin de garantir la faisabilité économique du projet. D'autres ajustements réglementaires ont également été apportés pour faciliter la réalisation technique des bâtiments. Pour plus de détails, voir le point III.7.25 ERMS 3 – Tenaos supérieur du présent mémoire.

- Maintien de l'ERMS 9 : Les logements sociaux seront réalisés dans le cadre de l'étude d'aménagement liée au PAPAG.
- Maintien des ERMS 5 et 10 : Ces zones se conformeront à la réglementation sur les risques d'inondation du secteur.

Par ailleurs, cinq nouveaux ERMS ont été ajoutés :

- ERMS 12 (40 LLS) : Ce projet, ayant reçu un agrément, ne sera pas inclus dans le quota de logements locatifs sociaux (LLS) à créer d'ici 2025. Cet ERMS a été réintroduit dans le plan conformément à la demande de la DDTM.
- ERMS 13 : Prévoit la création de 6 LLS. Ce nouvel ERMS est mis en place sur un terrain communal adjacent à celui de l'ERMS 12, avec une proportion de 40 % de logements sociaux, similaire à ce dernier. L'ER 24, initialement prévu pour la construction d'un centre technique sur cette même parcelle, sera supprimé.
- ERMS 14 (Projet MC PARK I – Zone UC – ERMS 40%) : Ce projet, déjà agréé, ne sera pas comptabilisé dans le quota de LLS à réaliser d'ici 2035. Cet ERMS a été introduit suite à la demande de sécurisation de ses droits à bâtir par le pétitionnaire, en lien avec l'instauration d'un secteur de majoration de volume sur ces parcelles.
- ERMS 15 (Projet Les Terrasses de Grima – PC 006 012 CO H0006 – ERMS 40%) : Cet ERMS est introduit à la suite de la demande du pétitionnaire d'optimiser la hauteur autorisée sur une opération en cours, soutenue par les services de l'État. Les parcelles concernées, situées dans un secteur d'urbanisation dense, seront reclassées en zone UBa et assujetties à cet ERMS.
- ERMS 16 (Projet GRIMA III – ERMS 60%) : Suite à la demande du pétitionnaire pour une modification de zonage, la Commune entend modifier le zonage en UBa (cf supra) maintient les parcelles en zone UDa en les assujettissant à cet ERMS.

Concernant l'évolution du document vers un potentiel global de création de 686 logements sociaux, vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point II.1.2 « Mixité Sociale et Compatibilité avec le PLH de la CARF » du présent mémoire.

Demande : Formuler des propositions concrètes pour augmenter le potentiel du PMS : ajuster les seuils de déclenchement et augmenter les règles de constructibilité en lien avec l'ABF.

Position de la Commune : Après étude, la Commune souhaite **maintenir le seuil à 1 200 m² de surface de plancher** dans les zones urbaines définies sous le Périmètre de Mixité Sociale (PMS). Ce seuil est jugé cohérent avec la configuration du territoire et permet une régulation adaptée des opérations immobilières en garantissant une production de logements sociaux significative sans freiner l'initiative privée ni l'attractivité des projets immobiliers collectifs.

Toutefois, la Commune s'engage, de manière globale, à produire un volume de logements sociaux équivalent à celui qui serait atteint en appliquant systématiquement un seuil de 800 m² avec 30% de logements sociaux pour chaque opération. Ainsi, bien que certaines opérations de plus de 800 m² de SDP ne comporteront pas nécessairement de logements sociaux, la somme des logements sociaux réalisés sur l'ensemble des projets collectifs sur le territoire respectera cet objectif global, en conformité avec le Contrat de Mixité Sociale et les dispositions des articles L. 302-5 et L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cet objectif sera atteint grâce aux **16 ERMS** du PLU arrêté, qui imposeront des taux de logements sociaux supérieurs aux 30% prévus par la loi SRU.

Cet argument est renforcé par le contexte particulier de la commune, actuellement soumise à un arrêté préfectoral de carence. Pour la période triennale en cours, et tant que le taux de production de logements sociaux ne sera pas conforme aux objectifs fixés par l'État, toute opération de plus de 800 m² devra intégrer 30% de logements sociaux, sauf dans les ERMS, où les exigences seront plus élevées.

II.1.11 Risque d'Inondation

Assurer une représentation graphique claire des zones d'aléas inondation (AZI) et des emprises d'extension des aménagements inondables permanents (EAIP). Intégrer ces éléments dans le règlement pour les vallons concernés et préciser leur inconstructibilité.

Position de la Commune : Pour assurer la compatibilité du PLU avec le PGRI, les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

- *Prise en compte des Études Hydraulique : Les études hydrauliques menées sur les vallons de Moneghetti, de la Noix, ont été prises en compte. Ces études ont été validées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).*
- *Plan de Zonage : Le plan de zonage a été mis à jour pour refléter les zones d'aléas de risque d'inondation. Cette mise à jour assure une meilleure prise en compte des risques dans la planification urbaine.*
- *Règlement : L'article 4 du règlement traite des expositions aux risques d'inondation et un nouvel article 17 a été ajouté sur les réseaux, en lien avec les recommandations pour la gestion des risques.*
- *Rapport de Présentation : Les modifications apportées au Rapport de Présentation sont détaillées aux pages 302 du Tome 2.*
- *Annexe n°12 « Risques » : Cette annexe a été complétée avec les études hydrauliques sur les vallons, validées par le service risques de la DDTM. Elle inclut également le cahier de recommandations applicables aux différents aléas d'inondation.*

II.1.12 Prise en Compte de la Biodiversité et des Espaces Naturels

Traduire réglementairement la prise en compte de la biodiversité dans le PLU révisé.

Position de la Commune : L'article 20 du règlement sera complété afin de préciser cette démarche. Merci de vous référer au point III.7.8 Dispositions générales pour les zones – Article 20 du présent mémoire.

II.1.13 Pollution Atmosphérique

Certains secteurs de renouvellement urbain se trouvent près d'infrastructures polluantes. Le PLU doit aborder ce problème.

Position de la Commune : 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 et d'envisager plusieurs mesures pour atténuer cet impact et promouvoir un développement durable :

1. Renforcement des infrastructures de mobilité douce (piétons et vélos) : L'amélioration des infrastructures de mobilité douce est une priorité, avec plusieurs initiatives destinées à encourager les déplacements à pied et à vélo. Cela inclut la requalification des trottoirs le long des principaux axes de

la ville (boulevard Guynemer, avenue de Verdun, avenue Foch, boulevard des Moneghetti et avenue Paul Doumer prolongée) pour offrir des parcours piétonniers plus sûrs et accessibles.

En complément, un programme ambitieux d'escaliers mécaniques est mis en place, avec 12 escaliers mécanisés formant une chaîne de mobilité douce, s'ajoutant au réseau existant de 9 ascenseurs publics. Ces infrastructures visent à réduire la dépendance à la voiture individuelle en rendant les déplacements à pied plus pratiques.

Par ailleurs, l'installation de stations de vélos électriques (trois stations déployées à ce jour pour 39 vélos à assistance électrique) contribue à cette dynamique. Ces stations, connectées aux principaux quartiers de la ville et reliant le bassin d'emploi de la Principauté de Monaco, facilitent les trajets interurbains tout en promouvant des alternatives respectueuses de l'environnement.

2. *Promotion des véhicules propres* : La commune s'engage à favoriser l'usage de véhicules électriques et hybrides en multipliant les infrastructures de recharge. Des bornes de recharge sont ainsi installées à plusieurs emplacements stratégiques, notamment au Ténao (avenue Saint-Roman), au centre-ville (avenue de Verdun) et dans le quartier des Moneghetti (boulevard des Moneghetti). De plus, 19 bornes de recharge sont disponibles dans les parkings publics de la ville, renforçant cette démarche en facilitant l'accès à une mobilité plus durable et respectueuse de l'environnement.

3. *Urbanisme responsable* : En planifiant de manière réfléchie les zones d'habitation devant accueillir le développement urbain, en veillant à ce qu'elles soient proches des services essentiels (commerces, écoles, lieux de travail), la commune veut réduire la nécessité de déplacements longs et fréquents, limitant ainsi l'augmentation des émissions polluantes. C'est le cas du boulevard Guynemer qui débouche directement sur le centre-ville. L'urbanisation de cette zone vise à finaliser la densification déjà amorcée, en comblant les espaces vides (« dents creuses ») le long du boulevard, qui accueille déjà des immeubles collectifs sur la majeure partie de son linéaire.

4. *Réduction des émissions globales* : L'impact global sur la pollution atmosphérique sera également compensé par des initiatives locales visant à réduire les émissions, comme le verdissement de la commune (Parc naturel de Grima, Jardins d'Elisa, Jardins du Ténao, Esplanade Victor Hugo, Complexe du Devens, Parcours Santé, ainsi que les projets tels que la Forêt Urbaine Square Corsi et le Square du Mont Agel, par exemple), la promotion des énergies renouvelables comme le cadastre solaire et des politiques incitatives pour l'adoption de comportements écoresponsables parmi les habitants.

II.2 Réponse à l'Agence Régionale de Santé

II.2.1 Pollution aux particules fines et au NO2

Réduire les niveaux de pollution aux particules fines et au NO2 est crucial. Il est recommandé de diminuer la circulation routière et d'éviter l'implantation de nouvelles populations dans les zones les plus polluées.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points II.1.13 ci-dessus.

II.2.2 Polluants aérobiologiques (pollen)

Optimiser les plantations urbaines pour réduire la production de pollen et prévenir les allergies.

II.2.3 Polluants chimiques (phytopharmaceutiques)

Respecter les distances minimales de sécurité pour les produits phytopharmaceutiques : 20 mètres pour les substances préoccupantes, 10 mètres pour certaines cultures, et 5 mètres pour d'autres.

II.2.4 Pollution sonore

Adopter des mesures pour réduire le bruit afin de prévenir les troubles de la santé liés au bruit, comme les troubles du sommeil et les pathologies cardiovasculaires.

II.2.5 Maladies vectorielles

Gérer les zones de reproduction des moustiques et des tiques et mettre en place des mesures de prévention pour réduire les risques de maladies vectorielles.

Position de la Commune : La traduction spécifique de ces éléments dans le PLU n'est pas prévue pour le moment. Toutefois, le rapport de présentation, Tome 2, concernant l'évaluation environnementale aborde et analyse les thématiques environnementales du territoire.

Le PLU prend en compte les risques suivants : mouvement de terrain (PPRMT), inondation (pas de PPRI, donc compatibilité avec le PGRI), feu de forêt (pas de PPRIF), risque sismique, retrait-gonflement des sols argileux, risque technologique, et nuisances sonores.

II.3 Réponse à la Chambre de Commerce et d'Industrie

Réponse de la Commune : Les corrections demandées par la CCI ont été intégrées au dossier de PLU.

II.4 Réponse à la Chambre d'Agriculture

1 - PADD :

Position de la Commune : Potentiel agricole : *L'analyse du potentiel agricole des zones prédéfinies a été ajoutée en annexe du rapport de présentation, comme recommandé par la Chambre d'Agriculture (CA).*

2 - Règlement :

Position de la Commune : *Zone A (secteur Grima) : Le changement de destination de la construction identifiée sur ce secteur ne sera pas autorisé, conformément à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 10 juillet 2024.*

Les règles interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants ont été intégrées, et les piscines sont désormais interdites dans les zones agricoles.

Les constructions liées à l'exploitation agricole sont limitées à 150 m², excluant toute diversification touristique (gîtes, campings).

3 - Zonage :

Position de la Commune : Secteur des Clapisses : Conformément à l'avis favorable de la CDPENAF précité, le secteur sera maintenu en zone agricole. La délimitation sera ajustée pour respecter la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

4 - Raccordement à l'eau potable :

Position de la Commune : Une disposition a été ajoutée pour permettre l'alimentation par captage ou forage en cas d'absence de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable.

5 - Zone N :

Position de la Commune : Les remarques concernant le règlement de la zone agricole seront également appliquées au règlement de la zone naturelle.

6 - Conclusion suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

Position de la Commune : La Commune maintient les zones agricoles des Clapisses et de Grima en conformité avec l'avis de la CDPENAF du 10 juillet 2024.

Les éléments complémentaires ont été intégrés dans le rapport de présentation, tome 1, aux pages 53 et 54. La délimitation précise des zones agricoles et les dispositions réglementaires requises seront appliquées conformément aux recommandations de la CDPENAF dans le PLU approuvé.

II.5 Réponse à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

II.5.1. Contexte et objectifs du plan

II.5.1.1 Objectifs de la révision du PLU

Le nombre de logements prévus dépasse les prévisions de croissance démographique pour 2035. La MRAe recommande de clarifier l'articulation entre la création de logements et l'accroissement de la population à l'horizon 2035.

Position de la Commune :

Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point 4.2 de ce mémoire.

II.5.1.2 Secteurs de projet

Les emplacements réservés pour équipements publics ne sont pas accompagnés d'une analyse des incidences, notamment sur les zones naturelles sensibles. La MRAe recommande d'évaluer ces impacts environnementaux.

Position de la Commune : Pour rappel, la création de 22 emplacements réservés est prévue, répartis comme suit : 15 pour des aménagements de voirie et cheminements piétons, et 7 pour des équipements

publics et d'intérêt général, tels que des squares, places publiques, jardins publics, aires de stationnement, équipements scolaires.

En réponse à la recommandation de la MRAe, nous avons ajouté une page et une carte sur les incidences de la création de ces emplacements réservés dans la Partie 3 du rapport de présentation, page 182.

II.5.1.3 Enjeux environnementaux

Demande : Compatibilité avec les documents de planification : Analysez la compatibilité du PLU avec le SRADDET, le SDAGE et le PGRI, et sa cohérence avec la DTA.

Position de la Commune : Compatibilité avec les documents de planification :

- SRADDET : La compatibilité avec le SRADDET est prise en compte. Voir détails dans le Rapport de présentation, Tome 1, page 69, et Tome 2, page 300.
- SDAGE : Le PLU est également compatible avec le SDAGE. Références disponibles dans le Rapport de présentation, Tome 1, page 66, et Tome 2, page 298.
- PGRI : Les études menées sur les vallons de Moneghetti, la Noix et validées par la DDTM ont été intégrées. Le plan de zonage a été ajusté pour refléter les zones d'aléas de risque d'inondation. Le Règlement a été modifié avec un nouvel article 17 sur les réseaux. Les modifications sont détaillées dans le Rapport de présentation, Tome 2, page 302. L'annexe n°12 « risques » a été complétée avec les études hydrauliques validées par le service risques de la DDTM et le cahier de recommandations applicable aux différents aléas.

Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points II 5.2.9 à 5.2.11 de ce mémoire.

Demande : Suivi et indicateurs : Complétez le dispositif de suivi du PLU en précisant les modalités de collecte, d'agrégation, de valorisation et de diffusion des données.

Position de la Commune : Suivi et indicateurs :

Le dispositif de suivi du PLU a été complété comme suit :

- Mesures de suivi des espèces : Des suivis seront réalisés sur la base de SILENE et/ou d'un ABC (Atlas de la Biodiversité Communale).
- Zones à risques : Suivi des Plans de Prévention et des zones à risques.
- Production et traitement des déchets : Évaluation annuelle par l'agglomération de la production de déchets et de leur traitement sur la commune.

Pour plus de détails, voir Partie 5, page 434.

II.5.2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

II.5.2.1 Consommation d'espace

Le PLU révisé est positif pour une gestion économe de l'espace naturel et agricole, en accord avec la loi Climat et résilience.

II.5.2.2 Localisation des espaces

Le PLU peut accueillir les 1 245 nouveaux logements nécessaires à l'intérieur de la zone urbaine existante.

II.5.2.3 Consommation d'espaces agricoles

Deux nouvelles zones agricoles sont créées sans justification suffisante dans le rapport. La MRAe demande des explications sur la création de ces zones.

Position de la Commune : Pris en compte dossier CDPENAF du 10 juillet 2024 avec avis favorable.

II.5.2.4 Cohérence urbanisme-transports

Préciser l'articulation entre l'urbanisation et les transports collectifs et modes actifs.

Position de la Commune : Renvoi pour mobilité douce supra point II 1 13

II.5.2.5 Changement climatique et émissions de GES

Quantifiez la réduction des émissions de GES attendue avec le PLU et comparez-la aux objectifs du SRADDET et de la SNBC.

II.5.2.6 Biodiversité

Précisez l'état initial de la biodiversité pour les secteurs modifiés et justifiez les impacts des suppressions d'EBC.

Position de la Commune :

- *P2 Chapitre 3, page 241 : Un exposé a été ajouté, présentant les espaces concernés par des sensibilités écologiques, accompagné d'une carte synthétique.*
- *P3 Chapitre 3, page 244 : Une page a été ajoutée, indiquant l'évaluation des incidences sur le secteur agricole, lequel a fait l'objet d'un diagnostic écologique. Des investigations de terrain ont été menées en 2024 sur l'ensemble de la parcelle.*

La recommandation de la MRAe a été prise en compte avec l'ajout de l'étude sur l'état initial de la biodiversité dans le P3 Chapitre 3, page 245, concernant la zone agricole située en partie sud.

La MRAe recommande de mieux justifier les incidences des suppressions d'EBC et d'étudier le renforcement de la protection du secteur du Mont des Mules par le PLU. En réponse, la carte en P3 Chapitre 3, page 246 a été modifiée pour rendre plus visibles les EBC supprimés, avec un texte justifiant que les incidences restent non significatives dans le cadre de ce déclassement. De plus, la carte en page 247 a été mise à jour avec des précisions sur l'évaluation des incidences selon le type de déclassement/reclassement.

II.5.2.7 Continuités écologiques (TVB)

La MRAe recommande de préciser les modalités de prise en compte par le PLU révisé des dispositions du plan d'action stratégique du SRADDET (SRCE). En réponse, un texte a été ajouté en P1 Chapitre 1, page 139.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de la zone UF sur le corridor boisé du Vallon de la Noix. En réponse, la zone UF a été modifiée en zone N, avec ajout d'une zone EBC sur la partie en DTA.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences liées au développement du complexe sportif du Devens sur le corridor écologique identifié dans l'OAP TVB et le PADD. En réponse, une analyse a été ajoutée en P3 Chapitre 3, page 248, concernant le secteur de Devens.

La MRAe recommande d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales. En réponse, la trame noire a été prise en compte dans P1 Chapitre 1, pages 146 et 147.

II.5.2.8 Paysage

La MRAe recommande d'analyser les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de l'entité paysagère du Vallon de la Noix.

En réponse à la recommandation de la MRAe, nous précisons que ce secteur bénéficie d'un classement spécifique en zones Np et EBC. Ce classement reflète l'importance paysagère de ce vallon et vise à préserver son intégrité.

Par ailleurs, une analyse détaillée des incidences du zonage sur le paysage a été ajoutée dans le document P3, pages 275 et 276, où le zonage spécifique Np a été rajouté.

II.5.2.9 Risques naturels

La MRAe recommande de démontrer que la révision du PLU n'expose pas des personnes et des biens supplémentaires au risque d'inondation et de ruissellement, notamment au niveau des vallons et dans les parties situées en aval. En réponse, dans P3 Incidences, pages 273 et 274, le zonage inclut une couche protégeant les vallons de la constructibilité, et le règlement impose des ouvrages de rétention des eaux pluviales, limitant ainsi l'aggravation des inondations sur les biens et les personnes. La carte a également été modifiée en conséquence.

La MRAe recommande de préciser les modalités de prise en compte du risque d'incendie de forêt par le PLU révisé. En réponse, dans P3 Incidences, page 273, il est précisé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OLD) sont appliquées sur le territoire en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF).

II.5.2.10 Ressource en eau

La MRAe recommande de compléter le projet de PLU révisé sur le volet ressource en eau potable, afin de démontrer sa compatibilité avec le SDAGE 2022-2027. En réponse, les données sur la répartition des prélèvements dans la masse d'eau souterraine ont été ajoutées à P2 Chap 4, page 200, et une justification chiffrée a été fournie dans P3 Incidences, page 282.

II.5.2.11 Assainissement

La MRAe recommande d'analyser les incidences des secteurs de projet du PLU sur la masse d'eau souterraine (assainissement autonome) et sur le réseau unitaire (eaux claires parasites). En réponse, un texte détaillant cette analyse a été ajouté à P3 Incidences, page 280.

La MRAe recommande de justifier la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de la future population permanente et touristique. En réponse, des chiffres détaillant cette capacité ont été ajoutés à P3 Incidences, page 280.

II.5.2.12 Qualité de l'air et bruit

La MRAe recommande de réaliser une évaluation de l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique au niveau des secteurs de projet en densification proches de la RD 6007. Cependant, le PLU ne dispose pas de moyens techniques pour effectuer cette évaluation. 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.

Position de la Commune : La Ville prend en compte les recommandations de la MRAE.

II.6. Réponse au Département des Alpes Maritimes :

II.6.1. Sécurisation des Collèges

Position de la Commune : Les mesures nécessaires pour la sécurisation des collèges ont été reprises conformément aux recommandations du Département.

II.6.2. Dispositions de la Zone UB 4

Position de la Commune : Les dispositions de la zone UB 4 ont été modifiées pour permettre l'installation de clôtures d'une hauteur de 2,50 m autour des équipements d'intérêt collectif et des services publics. De plus, la hauteur des filets (5 m) est désormais exclue du calcul de la hauteur des constructions.

II.6.3. Emplacement Réservé ER 15

Demande : Inclure sur le plan de zonage.

Position de la Commune : L'emplacement réservé ER 15 de 130 m² au profit du Département pour la réalisation du giratoire entre la RD 53 et la RD 6007 (Mont des Mules) a été repris dans le plan de zonage comme demandé. Ce secteur est désormais correctement identifié pour la réalisation du projet de giratoire.

II.6.4. Suppression des EBC pour le Projet de Giratoire

Demande : Supprimer les Espaces Boisés Classés (EBC) dans l'emprise du projet de giratoire sur les parcelles cadastrées section AE n°502 (120 m²) et n°569 (10 m²) pour permettre la réalisation du projet.

Position de la Commune : La Commune entend donner suite à la demande de modification de l'Espace Boisés Classé (EBC) dans l'emprise du projet de giratoire, localisé sur les parcelles cadastrées section AE n°502 (120 m²) et n°569 (10 m²) afin de permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt général. Une obligation de traitement paysager sera prescrite pour la réalisation de l'équipement.

II.6.5. Revégétalisation des Parcelles

Position de la Commune : La Commune a pris note que le Département s'engage à acquérir la parcelle AE n°502 et à procéder à sa revégétalisation complète après la réalisation des travaux de giratoire.

II.7 Réponse apportée à l'Avis de la Principauté de Monaco

La Principauté de Monaco constate la modification du zonage sur les parcelles cadastrées suivantes :

- Section AI n°54 (partie de l'immeuble « Le Prestige » au 3580, avenue Prince Rainier III de Monaco, située en France),
- Sections AI n°55 et n°56.

Cette modification vise à faire passer ces parcelles de la zone UCa à la zone UC, entraînant des modifications réglementaires associées.

Impact sur le Projet d'Intérêt Public : Ces modifications de zonage concernent un projet d'intérêt public : la construction d'un EHPAD public d'environ 140 lits, rattaché au Centre Hospitalier Princesse Grâce. Ce projet se développe principalement sur le territoire monégasque, mais inclut également une urbanisation partielle des parcelles françaises susmentionnées.

Problématique : Les constructions prévues sur le territoire français soulèvent des questions quant à leur compatibilité réglementaire avec le PLU projeté.

Position de la Commune :

Ces évolutions sont liées à un projet d'intérêt public : la construction d'un EHPAD public de 140 lits, rattaché au Centre Hospitalier Princesse Grâce, principalement situé sur le territoire monégasque, mais incluant également une urbanisation partielle des parcelles françaises mentionnées.

- Création d'un secteur UEa1 (Etablissement Medico social) :

Pour répondre aux préoccupations soulevées par la Principauté, une nouvelle zone appelée UEa1 (Équipement Médico-social) a été créée dans le PLU. Cette zone est spécifiquement conçue pour accueillir des équipements hospitaliers comme l'EHPAD projeté.

Cette zone UEa1 est intégrée au PLU avec des règlements adaptés aux besoins du projet tout en tenant compte des contraintes environnementales et urbanistiques.

- *Règlement du PLU intégrant la Zone UEa1 :*

Le règlement de la zone UEa1 prévoit une hauteur maximale de 15,60 m en hauteur frontale (HF), identique à la réglementation en vigueur pour la zone UCa actuelle.

Cette hauteur est spécifiquement adaptée pour répondre aux besoins fonctionnels de l'EHPAD tout en respectant les standards urbanistiques du quartier.

- *Servitude de Vue et Exception :*

Pour optimiser l'aménagement une exception à la servitude de vue imposée par la RD 6007 est intégrée au PLU.

Conclusion : Ces mesures visent à concilier le développement du projet d'EHPAD avec les exigences réglementaires tout en respectant les contraintes urbaines et environnementales. Elles assurent que les projets d'intérêt général transfrontalier comme celui-ci puissent se développer tout en restant en harmonie avec les règlements en vigueur.

II.8 Réponse à la CDPENAF

II.8.1 Création d'une Zone A sur le Secteur Grima Inférieur :

Recommandation : Revoir les limites de la zone A en tenant compte des espaces boisés existants et des zones cultivées pour assurer une meilleure intégration et protection des ressources naturelles.

Position de la Commune :

Modifications Apportées : *La zone agricole du secteur Grima sera maintenue conformément à l'avis de la CDPENAF du 10 juillet 2024. La délimitation de la zone agricole a été ajustée. Trois parcelles ont été reclassées en EBC pour respecter les recommandations.*

Le changement de destination de la construction identifiée sur ce secteur ne sera pas autorisé, conformément à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

II.8.2 Création d'une Zone A sur le Secteur des Clapisses :

Recommandations : Revoir les limites de la zone A en prenant en compte le périmètre des restanques historiques identifiées dans l'étude écologique, afin de préserver les enjeux paysagers associés.

Modifications Apportées : *Conformément à l'avis de la CDPENAF, la zone agricole a été réduite avec une partie reclassée en zone N. La proposition de réduire la zone agricole tout en tenant compte des restanques historiques et des enjeux paysagers a été acceptée. La délimitation finale de la zone agricole sera ajustée pour refléter ces recommandations.*

Enquête Publique N° E240000 / 06

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

CE : Edith Campana.

II.8.3 Extensions des Constructions en Zones A et N :

Condition : Adapter les termes du règlement pour clarifier que la surface totale de 180 m² maximum inclut les piscines dans l'emprise au sol, mais non dans la surface de plancher (SDP).

Mieux définir les règles de constructibilité dans la zone A pour autoriser uniquement les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

Position de la Commune : Révisions des Dispositions Réglementaires : Les dispositions réglementaires demandées par la CDPENAF pour les zones A et N seront intégrées dans le PLU approuvé. Le règlement de ces zones sera révisé pour mieux définir les règles de constructibilité et s'assurer qu'elles respectent les recommandations de la CDPENAF.

III REPONSE AUX CONTRIBUTIONS CITOYENNES

- **N-71 et N-84 critiquent le calendrier estival de l'enquête publique.**

Position de la Commune : Concernant la suggestion d'organiser les enquêtes publiques en dehors des périodes de vacances scolaires ou des périodes de canicule, il convient de rappeler que les modalités d'organisation des enquêtes publiques sont strictement encadrées par le Code de l'environnement (articles L. 123-1 et suivants) et par la jurisprudence. Aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit une interdiction formelle d'organiser une enquête publique durant les périodes de vacances ou en été. Il sera rappelé par ailleurs, qu'en raison des élections législatives anticipées décidées en juin 2024 l'enquête publique a dû être décalée afin de respecter la période de réserve. Par ailleurs, la tenue de la CDPENAF, dont l'avis était requis pour la présentation du dossier à l'enquête publique, a été reportée par les services de l'État de mai à juillet 2024. Ce décalage a contraint le calendrier de l'enquête publique, indépendamment de la volonté de la Ville.

1. Légalité des dates d'enquête publique :

La jurisprudence administrative a à plusieurs reprises validé la légalité d'enquêtes publiques menées durant les vacances ou les périodes estivales, tant que les citoyens disposent d'un accès satisfaisant aux informations et que les moyens de participation sont respectés.

2. Participation de la population :

Il convient de souligner que, malgré les conditions évoquées, 142 contributions ont été recueillies lors de cette enquête publique. Cela démontre que la population a eu plein accès au dossier, et qu'elle a pu participer de manière effective à cette consultation. Le nombre élevé d'observations déposées atteste de l'engagement citoyen et montre que l'organisation de l'enquête n'a pas été un obstacle à la participation.

En conséquence, la démarche de la Commune est conforme aux exigences légales et jurisprudentielles, garantissant un accès équitable à l'enquête publique pour l'ensemble des citoyens.

- **N-76 et L-42 impartialité du cabinet « TINEETUDE Ingénierie ».**

Position de la Commune : la Commune tient à répondre aux observations relatives à l'impartialité du cabinet TINEETUDE, membre du groupement d'entreprises ayant remporté le marché public n°202000056-00, conclu le 17 février 2021. Ce marché, attribué dans le respect des règles du Code de la commande publique, vise à fournir à la commune des prestations d'études et d'assistance technique, urbanistique et juridique dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Il est important de souligner que l'attribution de ce marché a fait l'objet d'une mise en concurrence rigoureuse, assurant la transparence et la régularité de la procédure. Le groupement retenu est piloté par le cabinet Es-space, mandataire et responsable de la mission qui s'est associé les services du cabinet d'études environnementales TINEETUDE.

Lors de la phase de candidature, la qualité des références et des interventions de la société TINEETUDE a fait l'objet d'une évaluation rigoureuse. Il est également essentiel de souligner que 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.

Sur le plan juridique, les observations soulevées relatives à une potentielle atteinte au principe d'impartialité du cabinet TINEETUDE doivent être examinées à la lumière des principes dégagés par la jurisprudence.

Il convient de rappeler que dans des secteurs d'expertise très spécialisés, tels que les études environnementales, le nombre d'acteurs qualifiés est limité. Cette situation a déjà été reconnue dans des décisions récentes de la juridiction administrative, notamment concernant les concessions portuaires (CE, 25 juin 2011, n° 347720). Les juridictions ont pu décider que l'impartialité ne suppose pas une absence totale de relations commerciales passées entre les différents acteurs. Une telle interprétation serait inapplicable dans des secteurs étroits où l'expertise ne peut être acquise qu'en travaillant pour plusieurs opérateurs économiques.

Dans cette même logique, le juge du référé précontractuel du Tribunal administratif de Toulon (ordonnance du 26 octobre 2023) a récemment écarté des allégations similaires en rappelant qu'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.

Ainsi, dans le cadre des études pour la révision du PLU, le cabinet TINEETUDE, en tant qu'un des rares spécialistes locaux, a été retenu selon une procédure régulière et transparente. Aucune influence indue sur la procédure d'attribution n'a été démontrée, ni aucun conflit d'intérêts tangible ne peut être caractérisé en l'espèce. En conséquence, la Commune considère que les préoccupations soulevées ne sont pas fondées en droit.

- N-36, N-40, N-41 soutiennent le PLU pour la réduction des hauteurs, l'augmentation des espaces verts et l'extension des zones naturelles.
- N-65 critique la révision générale du PLU.
- N-66 désapprouve la modification du PLU.

III.1. Thème 1 : La création d'emplacements réservés (ER)

III.1.1 Remarques sur les emplacements réservés pour la mixité sociale (ERMS)

III.1.1.1 Incohérences dans les projections démographiques

La MRAe et l'ASPONA relèvent une différence entre le nombre de logements prévus et les prévisions de croissance démographique réelle, jugées surévaluées par rapport aux besoins réels à l'horizon 2035.

Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point I.4.2 de ce mémoire.

III.1.1.2 Réserves sur le taux de croissance

Les projections de 69 logements par an sont basées sur un taux de croissance de 5%, bien plus élevé que sur la période précédente, alors que le calcul réel montre un taux de 1,08%. Des doutes sont émis sur la nécessité de consommer 3,6 hectares d'espaces naturels en lien.

Position de la Commune : *Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux point I.4.2 de ce mémoire.*

III.1.1.3 Mixité sociale

Le taux minimal de 30% de logements sociaux dans le PMS est jugé insuffisant et devrait être porté à 40% ou 50%. La surface déclenchant cette exigence devrait passer de 1200 m² à 500 m².

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points II.1.10 de ce mémoire.

III.1.1.4 Impasse des garages et ERMS n°4 - Parcelles AH 427, 490, 491, 96 à 100, et 122 à 128 (Secteur UBb)

Demande de création d'un sous-secteur UBb' incluant l'ERMS n°4 et la parcelle AH 490, avec adaptation des règles de hauteur à la topographie du terrain. Ajout demandé de la sous-destination "hébergement" dans ce sous-secteur.

Position de la Commune : La Commune ne souhaite pas créer de nouveau sous-secteur UBb'.

La Commune souligne toutefois que l'article UB4 du règlement du PLU arrêté permet sur ces parcelles que l'ensemble des constructions édifiées en aval de l'avenue de Villaine puisse être édifié sans pouvoir dépasser la côte NGF de cette dernière.

Le projet présenté dans le cadre de ce dire s'inscrit dans les volumétries encadrées par cet article sans qu'il soit nécessaire de le faire évoluer.

Sous-destination hébergement : La Commune valide la demande d'intégration de la sous-destination hébergement dans le secteur UBb.

III.1.1.5 Secteur de la Crémaillère

Le projet de construction d'un hôtel de standing sur cette zone est critiqué, car il ne répond pas au besoin de logements sociaux à Beausoleil. Proposition de créer un emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) afin de répondre aux objectifs de la loi SRU et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Position de la Commune : La Commune ne prévoit pas d'introduire un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) dans ce secteur à enjeux.

Il est important de rappeler que ce secteur est déjà soumis à des règles de mixité fonctionnelle, ce qui ne le destine pas exclusivement à des projets d'hôtellerie. De plus, ce secteur fait partie intégrante du périmètre de mixité sociale, où il est requis de réaliser 30% de logements sociaux pour toute opération de construction dépassant 1 200 m² de surface de plancher dédiée aux logements. Cette exigence garantit une contribution significative à l'offre de logements sociaux dans la commune, conformément aux objectifs de la loi SRU et du Programme Local de l'Habitat (PLH). Ainsi, la réglementation en vigueur assure déjà une intégration équilibrée de logements sociaux dans ce secteur, en parallèle aux projets de développement.

Sur le Secteur à plan masse de la Crémaillère : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points I.1.10 de ce mémoire.

III.1.1.6 Parcelle AH 453

Demande la purge de l'ER n°11 sur cette parcelle.

Position de la Commune : En vertu de l'article L 230-3 du Code de l'Urbanisme, l'emplacement réservé n°11 sur la parcelle AH 453 a été considéré comme purgé, car la Commune n'y a pas exercé son droit d'acquisition. Par conséquent, la Commune décide de retirer cet emplacement réservé qui n'est plus juridiquement opposable. Cette purge affectant la faisabilité du projet d'aménagement du rond-point envisagé, il est également décidé de supprimer l'inscription en emplacement réservé pour la parcelle AH 454.

III.1.1.7 PMS ET ERMS

Absence de seuils pour mixité sociale. Proposition d'étendre le seuil de 1.200m² prévu dans les zones PMS aux ERMS.

Position de la Commune : Les **PMS** et les **ERMS** sont des mécanismes distincts avec des objectifs et des réglementations spécifiques :

- **Périmètre de Mixité Sociale (PMS)** : Conformément à l'article **L. 151-15 du Code de l'Urbanisme**, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut délimiter des secteurs urbains ou à urbaniser où, pour les programmes de logements, un pourcentage défini doit être réservé à des catégories de logements spécifiques pour respecter les objectifs de mixité sociale.
- **Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS)** : Selon l'article **L. 151-41 du Code de l'Urbanisme**, le règlement peut également délimiter des terrains spécifiques sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces dispositifs sont complémentaires mais s'appliquent à des échelles et des contextes différents.

Les **PMS** visent à garantir une proportion de logements sociaux dans les grandes opérations urbaines sur des zones étendues, tandis que les **ERMS** concernent des parcelles spécifiques où des obligations précises s'appliquent.

Appliquer un seuil de 1 200 m² aux ERMS serait incohérent avec leur fonction, qui est de réserver des parcelles pour des projets de logements sociaux, souvent à une échelle plus réduite et avec des contraintes adaptées aux spécificités de chaque site. Ce seuil ne correspondrait pas à la flexibilité nécessaire pour la gestion des ERMS, ni aux objectifs de mixité sociale qui peuvent varier selon les contextes locaux.

III.1.1.8 ERMS N°3 - Tenaio Supérieur

Demande de modification pour répartir la surface de plancher (SDP) à 50% pour logements sociaux (LLS) et 50% pour logements libres sur la parcelle AC662.

Position de la Commune : L'ERMS n° 3 concerne une opération de renouvellement urbain sur la parcelle cadastrée section AC n° 662, située au 12 chemin Romain, actuellement occupée par sept bâtiments comprenant 122 logements sociaux.

L'objectif de cet ERMS est de garantir un minimum de 70 % de SDP pour les logements sociaux, incluant 20 % pour les PLAI, 35 % pour les PLUS, et 14 % pour les PLS, avec un objectif global de création de 158 nouveaux logements sociaux, en plus des 122 existants, totalisant ainsi 280 logements neufs.

Le projet de renouvellement urbain est en cours d'élaboration par le bailleur social propriétaire du foncier. Suite à ses observations, il est décidé de réduire la part de surface de plancher dédiée aux logements sociaux, passant de 70 % à 60 %, afin de garantir la faisabilité économique du projet.

Le nouveau bilan de production de LLS de cet ERMS est ainsi ramené à 136 LLS.

D'autres ajustements réglementaires seront également apportés pour faciliter la réalisation technique des bâtiments. Pour plus de détails sur cette dernière question, voir le point III.7.25 du présent mémoire.

III.1.1.9 ERMS N°5 ("Les Serres")

Demande de justification du nombre de logements sociaux prévus.

Position de la Commune : L'ERMS n° 5, situé dans la section AD sur les parcelles n° 105 à 110, 115, 116 et 387, couvre une superficie totale de 2 661 m². Conformément aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), cet ERMS exige qu'au moins 40 % de la surface de plancher totale soit consacrée

aux logements sociaux, répartis comme suit : PLAI : 12 % PLUS : 20 % PLS : 8 %. Ainsi, la réalisation de ce projet prévoit un total de 24 logements sociaux.

Il est important de noter que la faisabilité technique et économique de cette opération avec le taux de logements sociaux requis a été préalablement démontrée par le dépôt d'un permis de construire pour ces mêmes parcelles. Le porteur de projet avait jugé ce taux viable après étude. Cependant, le permis de construire a été refusé en raison de contraintes d'insertion urbanistique, lesquelles pourraient être révisées dans le cadre d'un projet futur.

III.1.1.10 ERMS N°9 – Vallon de la Noix

Demande de suppression de cet emplacement pour cause d'illégalité.

Position de la Commune : L'ERMS n° 9, situé secteur Guynemer sur les parcelles situées section AD n° 144, 146 et 149, pour la création de 15 logements sociaux, répond aux exigences en matière de mixité sociale et de planification urbaine, et sa suppression n'est pas envisagée.

III.1.1.11 ERMS N°1 - Guynemer

Problèmes géologiques évoqués (sols marneux, glissements de terrain), rendant la réalisation difficile.

Position de la Commune : L'ERMS n°1 est projeté pour une parcelle située en zone bleue du Plan de Prévention des Risques (PPR). Une étude géologique sera donc requise au stade de la demande de permis de construire (PC). Cette étude visera à évaluer la compatibilité du projet avec les contraintes géotechniques spécifiques à cette zone et à assurer la stabilité et la sécurité des constructions. Les résultats de cette étude détermineront les mesures nécessaires pour atténuer les risques identifiés.

III.1.1.12 ERMS n°10 - Bd. Guynemer

Demande de ne pas réaliser cet emplacement réservé.

Position de la Commune : Maintien de l'ERMS 10 : Cette zone respecte la réglementation en vigueur sur les risques d'inondation dans le secteur. La portion de l'ERMS située dans le vallon de La Rousse a été retirée de l'emprise de l'ERMS.

III.1.1.13. ERMS n°11 - AD N°174 et 175

Il est demandé de compléter l'obligation de mixité sociale en ajoutant une servitude de 10% de logements en Usufruit Locatif Social (ULS) au taux de 30% déjà fixé par le PMS, portant ainsi la part de logements sociaux à 40% au total.

Position de la Commune : Une obligation de mixité sociale est déjà en place sur les parcelles AD n° 174 et 175 à travers l'ERMS n° 11. Cet emplacement réservé impose un taux de 40 % de logements sociaux, répartis comme suit : 12 % en PLAI, 20 % en PLUS, et 8 % en PLS.

Une erreur sur le document graphique, ou l'ERMS n° 11 a été mal positionné va être corrigée. Cependant, il est bien mentionné dans l'annexe ERMS du règlement.

En conséquence, la Commune n'acceptera pas la demande de prendre en compte 10 % de logements en Usufruit Locatif Social (ULS) dans le taux global de 40 % de logements sociaux prévu à cet ERMS.

III.1.2 Remarques sur emplacements réservés (ER)

La commune entend en préambule préciser que qu'à la suite de l'enquête publique, des modifications ont été apportées aux emplacements réservés prévus au PLU arrêté :

ER 1 : Liaison route des serres moyenne corniche : ER supprimer au regard des difficultés technique et notamment altimétrique (12 m dénivelé) et conséquences financières induites liées à sa mise en œuvre.

ER 4 : Aménagement rond-point Langevin Villaine : Cet ER est supprimé suite à l'entrée en possession des terrains concernés par la Ville.

ER 11 : Retrait car purge du droit de délaissement sur ces parcelles

ER 15 : Maintenu avec levée partielle d'EBC en vue de favorise la réalisation du giratoire par le Conseil Départemental.

ER 24 : Centre technique communal – Cet ERMS est supprimé suite à l'instauration de l'ERMS 13 sur la parcelle et à l'inadaptation su site (habitat résidentiel) à cet objet. En outre, la commune a acquis la propriété de cette emprise.

ER 26 : Cet emplacement réservé est supprimé pour favoriser la mise en œuvre de l'ERMS 11 sur ces parcelles.

ER 27 : Cet ER est supprimé pour prendre en considération les résultats de l'étude hydraulique menée sur la zone suite aux observations des services de l'Etat dans le cadre du PAC de février 2023.

Ainsi le PLU au stade de son approbation prévoira la création de 22 emplacements réservés, répartis comme suit : 15 pour des aménagements de voirie et cheminements piétons, et 7 pour des équipements publics et d'intérêt général, tels que des squares, places publiques, jardins publics, aires de stationnement, équipements scolaires.

III.1.2.1 ER N°14 (liaison entre Bd. d'Italie et Bd. Guynemer)

Demande de suppression pour illégalité, car ce projet semble avantager le quartier de l'annonciade à Monaco, sans intérêt local pour Beausoleil.

Position de la Commune : La Commune entend maintenir l'ER n° 14, qui prévoit la création d'une voie de circulation élargie à 6 mètres. Ce projet, inscrit dans le PLU depuis 2003, vise à établir une liaison essentielle entre Beausoleil et Monaco. Il facilite les échanges pour les usagers pendulaires de l'Est des Alpes-Maritimes et de l'Italie, en direction du bassin d'emploi de la principauté, tout en réduisant les nuisances liées à la circulation automobile.

III.1.2.2 Impact environnemental

La MRaE souligne l'absence d'analyse des incidences écologiques pour certains ER situés dans des zones naturelles sensibles.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point II.5 de ce mémoire.

III.1.2.3 ER N°15 (130 m² pour un giratoire)

Demande de clarification, car le projet de giratoire entre la RD 53 et la RD 6007 n'apparaît pas dans les plans. Supprimer les EBC dans l'emprise du projet de giratoire, sur les parcelles cadastrées section AE n°502, (120m²), et 569, (10m²), pour permettre sa réalisation ».

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points II.6.3 et II.6.4. de ce mémoire.

III.1.2.4 ER N°22

Parcelle AC 289. Demande le report de l'ER sur le plan.

Position de la Commune : Cette demande ne relève pas des observations formelles dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU (erreur matérielle de redirection du courrier). En conséquence, elle sera traitée en dehors de cette procédure.

III.1.2.5 ER N°26 : Parcelles AD 174 et 175

Demande la suppression de l'ER sur ces parcelles

Un porteur de projet possède une promesse de vente pour les parcelles cadastrées section AD, n° 174 et n° 175, situées en zone UA, centre-ville en dessous du sanctuaire Saint Joseph. Ces parcelles sont actuellement occupées par un immeuble vétuste et des parkings privatifs, avec un espace vert de 154 m².

Le promoteur prévoit d'y construire un ensemble résidentiel de 57 logements, comprenant des logements locatifs sociaux (un ERMS n°11 à 40% est fixé sur ces parcelles et devra être respecté) pour une surface de plancher totale estimée entre 3 700 m² et 3 900 m².

Le projet inclura également 140 à 145 places de stationnement, incluant 96 à 101 places pour les besoins du projet et 44 places pour remplacer les stationnements existants. L'espace vert existant (154 m²) sera agrandi pour atteindre 354 m² dans le cadre de ce projet.

Dans ce cadre, le porteur de projet demande la suppression de l'emplacement réservé (ER) n° 26 destiné à la création d'un parking en ouvrage.

Il sollicite également l'insertion d'un plan de masse sur les parcelles pour aligner le projet avec le règlement de la zone UA.

Position de la Commune :

Après examen de la demande, il ressort que le projet présenté est déjà conforme au règlement de la zone, notamment à l'article UA4, qui fixe une hauteur maximale pour les constructions tout en permettant des ajustements pour préserver la cohérence architecturale et ne pas incommoder les riverains. Le projet respecte ces règles et s'intègre bien dans le principe de plan gabaritaire sans impact visuel négatif. Cependant, une disposition du règlement concernant la distance d'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées pourrait nécessiter une révision.

La Commune soutient cette évolution de cet article du règlement avant l'approbation du PLU.

Cette modification au PLU, qui provient de l'enquête publique, garantit également la réalisation d'une opération de mixité sociale avec 40 % de logements locatifs sociaux (LLS).

En outre, la Commune est également favorable à la levée de l'ER n° 26, puisque le projet créera 140 à 145 places de parking, répondant aux besoins de stationnement de l'opération tout en conservant et en augmentant l'offre de stationnement existante sur le site.

S'agissant du maintien de l'ERMS n°11, vous trouverez la réponse relative à ce sujet aux points III.1.1.13 de ce mémoire.

III.1.2.6 ER N°27

Modification des délimitations demandée pour s'adapter au projet de la SCI OB.

Position de la Commune : La Commune a pris la décision de supprimer l'emplacement réservé n°27, initialement destiné à la création d'un parc paysager et d'un parking en ouvrage, dans la zone UEb.

La proposition est de reclasser cette zone en "zone urbaine inconstructible", sous réserve d'une étude environnementale, notamment avec l'avis de la DREAL.

Ce reclassement pourra être confirmé à l'issue de la procédure du Périmètre d'attente de projet (PAPAG), au cours de laquelle une analyse approfondie du contexte local, des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, ainsi qu'une concertation citoyenne seront menées pour élaborer un projet d'aménagement global adapté au territoire.

III.1.2.7 ER N°13

Demande de suppression de l'emplacement réservé (ER) sur les parcelles AD 157, AD 167, AD 168, et AD 169, avec une proposition de les remplacer par les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, et AD 133 pour ces mêmes fins.

Position de la Commune : L'emplacement réservé (ER) n°13 concerne l'extension et l'élargissement à 6 mètres du chemin de la Noix, dans le but de créer une voie de desserte reliant le boulevard Guynemer. Comme mentionné précédemment (point III.1.2.1 concernant l'ER 14, qui poursuit un objectif similaire), la Ville tient à maintenir l'ER n°13, inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis 2003., car il est essentiel pour assurer une liaison stratégique entre Beausoleil et Monaco.

Le tracé actuel de cet ER, couvrant les parcelles cadastrées AD 129, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 164, 165, 167, 168, 169 (en partie), 160, 256 (en totalité) et 170 (en partie), reste un tracé de principe. Ce tracé sera finalisé dans le cadre de l'étude d'aménagement menée lors de la procédure PAPAG. Il est donc prématuré de le modifier à ce stade de la révision générale du PLU.

Le maintien de ce tracé est primordial car, dans le cadre du PAPAG, il sera ajusté de manière précise en tenant compte des exigences techniques, de la topographie et des besoins du projet. Cela garantira une mise en œuvre opérationnelle cohérente et adaptée aux réalités du terrain.

III.1.2.8 Questions soulevées pour l'îlot Jean Bouin

Demande :

- Relogement des familles : Les locataires des logements détruits seront-ils prioritaires pour les futurs logements sociaux, ce qui pourrait réduire le nombre net de logements sociaux créés ?
- Expropriation et espaces verts : Avant d'exproprier des petits propriétaires et de détruire des espaces verts pour loger les travailleurs de Monaco, pourquoi ne pas proposer à Monaco de construire ces logements sur son propre territoire ?

Position de la Commune : Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en habitat complexe, visant le site " 5 Jean Bouin", signé par la

Enquête Publique N° E240000 / 06

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

CE : Edith Campana.

Commune en partenariat avec l'EPF PACA et la CARF. Cette convention a pour objectif de permettre, après la maîtrise de l'ensemble du foncier sur ce site, un renouvellement urbain cohérent dans le cadre d'une opération de mixité sociale.

Les bénéficiaires seront des résidents français, actifs, dont certains exercent leur emploi dans le bassin d'emploi de la principauté, ainsi que leurs familles. Ce profil est similaire à celui d'une grande partie des actifs résidant à Beausoleil. Il s'agit donc de répondre à un besoin d'habitat pour des familles locales, et non de céder à des demandes extérieures.

Concernant les locataires actuellement présents dans les bâtiments voués à la démolition, il est essentiel de rappeler que ces logements font partie du parc privé et ne relèvent pas de la législation applicable aux logements sociaux. En conséquence, la gestion de la fin des baux et des relogements est soumise au droit privé classique des contrats d'habitation, garantissant les mêmes droits aux locataires qu'à n'importe quel particulier dans le parc locatif privé. Les textes législatifs applicables, tels que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, garantissent aux locataires des droits en cas de résiliation ou non-renouvellement des baux, avec des délais et des conditions précises pour leur protection. Ces familles bénéficieront donc d'un suivi rigoureux, tout en ayant la possibilité de postuler à des logements sociaux dans le cadre du projet, mais cela n'implique pas nécessairement une priorité.

III.1.2.9 Suppression de l'ER n°1 - Serres

Position de la Commune : La Commune a décidé de supprimer l'Emplacement Réservé n°1, initialement prévu pour la création d'une liaison entre la Moyenne Corniche et la route des Serres au regard des difficultés technique et notamment altimétrique (12 m dénivelé) et conséquences financières induites liées à sa mise en œuvre.

Cependant, l'Emplacement Réservé n°9, concernant l'élargissement de la route des Serres à 6 mètres, est maintenu.

III.1.3 Prise en compte de l'observation N76

III.1.3.1 Timing de l'Enquête Publique

Organiser les enquêtes publiques en dehors des périodes de vacances scolaires et des fortes canicules pour permettre une participation plus large et représentative des citoyens.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point III. de ce mémoire.

III.1.3.2 Objectivité et Impartialité du Bureau d'Études

Veiller à ce que le bureau d'études TINEETUDE, malgré ses liens avec des projets immobiliers à Beausoleil, conserve une impartialité totale. Les financements publics doivent garantir une transparence totale et un service de l'intérêt général.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point III de ce mémoire.

III.1.3.3 Projet Viticole dans le Secteur des Clapisses

Préoccupation : Le bureau d'études TINEETUDE a mentionné que le projet viticole pourrait être permis dans les zones N et AU, alors que cela ne correspond pas aux règlements en vigueur. Cette situation suscite des interrogations sur un éventuel conflit d'intérêts et la cohérence des recommandations du diagnostic.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point III de ce mémoire.

III.1.3.4 Vallon de la Noix

Demande : Le site de TINEETUDE Ingénierie liste ses projets, incluant ceux à Beausoleil, comme ceux de la SCI IATM et de la SCI LES ORCHIDEES dans le Vallon de la Noix, ainsi que ceux d'ECONAMO. Une demande de certificat d'urbanisme est restée sans réponse, et la Cada a été saisie. Le projet de révision du PLU prévoit une densification du Vallon de la Noix, en contradiction avec les recommandations de préservation du PAC. La MRAe critique l'absence d'analyse de l'impact de ce zonage sur la préservation du quartier.

Position de la Commune : Pour rappel, le bas du Vallon de la Noix est inclus dans un PAPAG. Ce dispositif permet de concilier les attentes des services de l'État en matière de gestion des risques naturels et de préservation patrimoniale du vallon, tout en répondant aux préoccupations des citoyens mobilisés contre l'artificialisation de ce secteur. À ce sujet, Vous trouverez les réponses détaillées aux points I.1.7 et I.1.8 du présent mémoire.

Concernant la prise en compte des risques d'inondation ainsi que les enjeux environnementaux et paysagers, y compris l'intégration des études hydrauliques menées sur ce vallon dans le PLU, vous trouverez des éléments supplémentaires aux points II.1.11 et II.5.1.3 de ce document. Ces analyses témoignent de notre volonté de préserver ce site sensible tout en respectant les obligations légales et les attentes des parties prenantes.

Demande : Éléments Remarquables Oubliés dans le PLU de Beausoleil

- Éléments Non Répertoriés : Le PLU (novembre 2023) omet des éléments importants du Vallon de la Noix, notamment la Villa Salabaguitou et certaines frises peintes.
- Demande de Révision : Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ces éléments devraient être inclus dans l'inventaire pour assurer leur protection.
- Importance des Frises : Ces frises, héritage du passé Belle Époque, témoignent d'un patrimoine culturel unique qui mérite une conservation appropriée.

Position de la Commune : En ce qui concerne l'objectif de l'inventaire du patrimoine et son rôle en soutien à l'action primordiale de l'Architecte des Bâtiments de France dans ce domaine, Vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point I.1.13 du présent mémoire.

Demande : Erreurs et Omissions dans le PLU

- Incohérence sur le Vallon : Le PLU de Beausoleil décrit le Vallon de la Noix comme "asec", ce qui est incorrect. Le vallon est alimenté par une source et présente un débit significatif, surtout lors de fortes pluies. Mettre à jour les documents du PLU pour refléter correctement la présence d'eau dans le Vallon de la Noix
- Absence sur les Cartes : Le vallon ne figure pas sur les cartes du PLU, ni dans la trame bleue de l'OAP, contrairement à ce qui est requis pour garantir sa protection. Assurer que le vallon soit représenté fidèlement sur toutes les cartes et plans du PLU.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point II.1.11 Risque d'Inondation du présent mémoire.

Demande : Emplacements Réservés

Incohérence des Emplacements Réservés : Les parcelles des habitants sont marquées comme réservées pour des projets de voirie, tandis que les parcelles voisines, où ECONAMO et la SCI LES ORCHIDEES ont des projets, ne sont pas soumises à ces contraintes. Cette situation soulève des questions sur l'équité et la transparence des décisions urbanistiques. Modifier les Emplacements Réservés : Revoir les emplacements réservés pour éviter des abus et garantir une répartition équitable. Demande de suppression des emplacements réservés (ER) sur les parcelles AD 157, AD 167, AD 168, et AD 169, avec une proposition de les remplacer par les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, et AD 133 où ECONAMO et la SCI LES ORCHIDEES ont des projets, pour ces mêmes fins.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point III.1.2.7 ER N°13 du présent mémoire.

Demande : Préservation des Espaces Verts : Réviser les projets de construction, notamment le parking prévu sur une parcelle irriguée par le vallon, pour préserver cet espace en tant que parc, utile pour le bien-être des habitants et la lutte contre le réchauffement climatique

Position de la Commune : La Commune a pris la décision de supprimer l'emplacement réservé n°27, initialement destiné à la création d'un parc paysager et d'un parking en ouvrage, dans la zone UEb.

Demandes Relatives à la Biodiversité du Vallon de la Noix :

- Protection des Oiseaux : La parcelle AD 168 abrite 34 espèces d'oiseaux, dont 22 sont protégées. Il est crucial de reconnaître et de protéger cette biodiversité dans le plan de révision du P.L.U.
- Conservation des Espaces Verts : Les jardins du vallon jouent un rôle vital pour la faune et la régulation thermique. L'urbanisation de ces espaces doit être évitée pour préserver leur fonction écologique et leur impact sur les températures locales.
- Mise à Jour des Cartes : Les cartes actuelles ne reflètent pas la présence réelle des oiseaux protégés dans le vallon. Une mise à jour est nécessaire pour garantir une protection adéquate de ces habitats.

Position de la Commune Ces demandes seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PAPAG, qui intègre des études environnementales pour répondre aux enjeux de protection des oiseaux, de conservation des espaces verts, et de mise à jour des cartes.

III.1.3.5 Îlots de Fraîcheur à Beausoleil

- Créer des Parcs en Centre-Ville : Ajouter des espaces verts accessibles à tous en centre-ville pour lutter contre les îlots de chaleur.
- Réintroduire la Nature en Ville : Augmenter les espaces verts et la végétation pour contrer les effets des îlots de chaleur.

Position de la Commune : La Commune de Beausoleil s'engage résolument dans une politique de développement durable, visant à améliorer la qualité de vie des habitants tout en respectant les principes écologiques. Voici les principales motivations et les actions concrètes menées sur le territoire communal.

Motivations de la politique de développement durable :

Amélioration de la qualité de vie : Beausoleil s'efforce de créer un cadre de vie agréable, fonctionnel et esthétique. Le label national "Ville et village fleuris" (trois fleurs) témoigne de l'investissement de la commune dans la promotion d'un environnement sain et harmonieux, propice à la santé et au bien-être des habitants.

Lutte contre les îlots de chaleur : Face aux enjeux environnementaux, la commune intensifie la création d'espaces verts en centre-ville et dans les quartiers périphériques pour atténuer les effets des îlots de chaleur urbains, un défi crucial en zone méditerranéenne.

Renforcement du lien social : Les aménagements réalisés par la municipalité ne visent pas uniquement l'embellissement urbain. Ils sont conçus pour encourager la convivialité et favoriser les interactions sociales entre les habitants, créant ainsi des lieux de partage.

Respect de la biodiversité et adaptation climatique : La commune sélectionne des espèces végétales adaptées au climat méditerranéen, renforçant ainsi la biodiversité locale et participant à la résilience face au changement climatique.

Actions et lieux emblématiques :

Réaménagement d'espaces naturels et urbains :

Site du Devens : Ce site, situé sur les hauteurs de la ville, a été réaménagé pour offrir un espace convivial, comprenant des barbecues, des tables de ping-pong et un terrain de pétanque. Il est également apprécié pour ses aires de jeux et événements familiaux, renforçant son rôle de lieu de rencontre et de loisirs pour les habitants.

Place de l'Alcazar : En plein centre-ville, la place a été repensée pour offrir un espace ombragé, isolé de la route grâce à une végétation dense. Ce lieu de détente met en valeur un buste de Simone Veil, symbole des valeurs de fraternité et de solidarité portées par la commune.

Création de jardins potagers partagés :

Jardin Victor Hugo et jardin des Arcades : Ces deux potagers, situés dans les quartiers des Moneghetti et en centre-ville, sont accessibles à tous. Ils permettent aux habitants de cultiver des fruits et légumes tout en favorisant l'apprentissage de techniques de jardinage respectueuses de l'environnement. Des animations y sont organisées pour renforcer la cohésion sociale et sensibiliser la population aux enjeux écologiques.

Parc Nature Communal de Grima : Véritable poumon vert de Beausoleil, ce parc d'un hectare a été conçu dans une optique écologique, offrant un espace naturel préservé pour les habitants. Il est situé juste au-dessus du quartier des Moneghetti et constitue un lieu de détente et de promenade, favorisant le lien entre nature et ville.

Jardin Solidaire : Créé en 2013 à proximité de la mairie, ce jardin est géré par le Centre Social de la commune et joue un rôle clé dans l'approvisionnement de l'épicerie solidaire. Il contribue également à l'inclusion sociale, grâce à des ateliers pédagogiques et des événements qui rassemblent différents publics autour des valeurs de solidarité, de biodiversité et de respect de l'environnement.

Végétalisation des espaces publics : La commune a entrepris une large campagne de végétalisation, en répartissant des arbres, massifs arbustifs et massifs d'annuelles sur l'ensemble du territoire. Ces aménagements, adaptés aux conditions climatiques locales, apportent fraîcheur et esthétisme, tout en améliorant le cadre de vie dans tous les quartiers de Beausoleil.

Conclusion :

Grâce à ces initiatives, la Commune de Beausoleil affirme son engagement dans une démarche de développement durable. Chaque aménagement paysager, chaque jardin et espace vert est conçu pour lutter contre les effets du réchauffement climatique tout en offrant aux habitants un cadre de vie plus agréable, esthétique et convivial.

III.1.3.6 Protéger les Espaces Verts Existants

- Interdire la bétonisation autour des arbres dans le P.L.U.

Position de la Commune : le PLU rend obligatoire la réalisation d'étude conduite par un écologue ans le cadre de toute demande de permis de construire. De plus, les dispositions de l'article 20 des prescriptions générales viennent renforcer cette exigence.

- Améliorer l'Accès aux Espaces Verts : Rendre les parcs périphériques plus accessibles, surtout pour les personnes âgées.

Position de la Commune / Le parc du Devens (ligne n° 11 et navette n°N3A) comme celui de grima (ligne n°12) sont desservis par les lignes de transports urbains exploitées par la CARF.

III.1.3.7 Déplacements à Beausoleil

- Revoir le Projet de Stationnement : Ne pas construire de nouveaux parkings qui pourraient encourager l'usage de la voiture, surtout si la majorité des habitants utilise déjà des modes de déplacement doux.
Pour mémoire suppression de l'ER n°27 comme précité.
- Améliorer la Mobilité Douce : Améliorer les infrastructures pour les déplacements à pied et en vélo, pour mieux soutenir les modes de transport non motorisés.
Vous trouverez la réponse détaillée sur ce sujet au point II.1.13 Pollution Atmosphérique du présent mémoire.
- Prioriser les Besoins Locaux : Installer une crèche dans le secteur central plutôt qu'un hôtel de standing, afin de répondre aux besoins locaux et réduire les problèmes de circulation liés aux trajets vers les crèches périphériques.

III.1.3.8 Population et Constructions à Beausoleil

- Réviser les Projets Immobiliers : Arrêter la construction de logements haut de gamme et de luxe qui ne répondent pas à la demande locale. En 2021, Beausoleil comptait 12 674 habitants avec 10 262 logements, dont 40,5 % sont des résidences secondaires. Cette surabondance de logements, en hausse de 950 unités depuis 2015, ne correspond pas à la diminution de la population et à la demande locale réelle.

- Limiter les constructions excessives : Imposer un moratoire sur les grands projets de construction pour éviter la surdensification et la spéculation immobilière.

Position de la Commune : Il convient de rappeler que l'objet même de l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est de recueillir l'avis de la population sur les projets d'aménagement et de construction sur le territoire communal.

Cette révision du PLU permet à chaque citoyen de s'exprimer sur les orientations en matière d'urbanisme, notamment sur la question de l'équilibre entre développement urbain, protection de l'environnement, et préservation de la qualité de vie. Les préoccupations liées à la densité de construction, à l'impact des nouveaux projets et à la lutte contre la spéculation immobilière sont donc directement au cœur de cette consultation publique.

Ainsi, l'enquête publique est l'occasion pour la Commune de prendre en compte ces suggestions et d'adapter sa stratégie d'aménagement en fonction des retours des habitants, tout en assurant un développement urbain cohérent et durable.

- *Encourager l'Habitat Locatif : Prioriser la construction de logements accessibles aux résidents locaux plutôt que d'augmenter les résidences secondaires. La hausse du nombre de logements (de 9 312 en 2015 à 10 262 en 2021) n'a pas été suivie d'une augmentation proportionnelle de la population, signalant un déséquilibre.*
- *Améliorer la Vie de Quartier : Revitaliser les quartiers dégradés et assurer que les nouvelles constructions bénéficient aux habitants. Actuellement, les quartiers denses comme le boulevard Guynemer sont largement inoccupés, affectant la vie communautaire et commerciale.*

III.1.3.9 Améliorer la Gestion des Déchets : Avant d'envisager l'attraction de nouveaux habitants, la commune doit résoudre ses problèmes de gestion des déchets. Les poubelles débordent et la mairie attribue ce problème à l'incivilité des habitants, ce qui est insuffisant. Il est crucial que la ville prenne des mesures efficaces pour améliorer la gestion des déchets, comme le font les villes qui réussissent à maintenir leur propreté.

Position de la Commune : La Commune travaille activement à résoudre le problème de la gestion des déchets en étroite collaboration avec la CARF, qui détient la compétence en matière de gestion des déchets. Des campagnes de sensibilisation aux bons gestes sont régulièrement menées auprès des habitants afin de promouvoir des comportements responsables. Le phénomène varie selon les secteurs : par exemple, en centre-ville, où l'attractivité commerciale est particulièrement forte, nous constatons que l'évacuation des déchets issus de l'activité commerciale ne se fait pas toujours dans les règles de l'art, nous constatons beaucoup d'emballage, cartons et sacs jetés au sol alors que les bacs sont à moitié pleins.. Face à cette situation, des actions ont été engagées en partenariat avec la Police Municipale, notamment grâce à la vidéosurveillance. Les commerçants concernés ont d'abord été sensibilisés, puis des sanctions sous forme de verbalisations ont été appliquées. De plus, certains points d'apport volontaires font désormais l'objet d'une double collecte quotidienne afin de répondre plus efficacement aux besoins.

Lorsqu'un point d'apport est constaté comme débordant régulièrement, la CARF, alertée par le collecteur, collabore avec les services compétents de la ville pour évaluer si la capacité des bacs est suffisante ou si un ajustement est nécessaire.

De plus, des actions spécifiques ont été mises en place pour la gestion et l'évacuation des cartons, notamment par l'installation de zones de dépôt dédiées et de rolls à cartons. Une collecte spécifique est opérée du mardi au dimanche inclus, afin de mieux gérer et de valoriser ce type de déchet et d'améliorer la propreté urbaine.

Bien entendu, la commune poursuit ses efforts en matière d'évacuation et de gestion des déchets, s'inscrivant dans une volonté constante de progresser et d'améliorer la qualité de vie de ses habitants.

III.2 Thème 2 : Reclassement de zones N en zones agricoles

III.2.1. Observations citoyennes ;

Position de la Commune : En complément de ces premiers éléments de réponse, il convient de se référer aux points suivants du présent mémoire :

- I.2.3 Déclassement des Zones Naturelles en Zones Agricoles
- I.4.1 Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- II.4 Réponse à la Chambre d'Agriculture
- II.5.2.6 Biodiversité
- II.8 Réponse à la CDPENAF

III.2.1.1. Observation sur les deux zones agricoles

- Il est suggéré que certains espaces de la commune, notamment ceux protégés par la DTA et le secteur du Mont des Mules, bénéficient d'une protection renforcée et d'une réglementation plus stricte en matière de constructibilité, au-delà de celle prévue pour une zone N classique.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse au point II.1.6 Création d'une Zone Naturelle Indicée du présent mémoire.

III.2.1.2. Zone agricole des Clapisses

- Le cabinet Tineétude, chargé de rédiger le PLU de Beausoleil, propose dans son diagnostic fourni par le porteur de projet de modifier le zonage afin de permettre l'aménagement d'un domaine viticole, soulevant des questions sur l'impartialité de cette démarche.

Position de la Commune : Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point III de ce mémoire « impartialité du cabinet Tineétude »

- La transformation de cette zone en vignoble, prévue pour un projet privé, est jugée regrettable car les Espaces Boisés et Classés (EBC) devraient être préservés en tant que bien commun.

Position de la Commune : La superficie globale des Espaces Boisés Classés reste inchangée à 89,2 hectares, tant dans le PLU antérieur que dans le PLU révisé. Vous trouverez la réponse relative à ce sujet au point I.2.4 Suppression des Zones EBC de ce mémoire.

III.2.1.3. Zone agricole de Grima

- Parcelle AI n°10 :

Position de la Commune : Cette parcelle est maintenue en zone A (agricole) hors sa partie au Nord située en zone N avec un classement en EBC, ce conformément aux avis de la DDTM et de l'Architecte des bâtiments de France.

- Parcelles 0026, 0027, 0028, et 0029, section AI :
 - Ces parcelles, fortement boisées et adjacentes au Parc Nature de Grima, devraient être **reclassées en zone NL** pour maintenir la continuité écologique avec le parc.
 - Les parcelles 0027, 0028, et 0029 doivent **conserver leur qualification d'EBC** pour assurer la continuité avec la zone EBC située de l'autre côté de la moyenne corniche.
 - Étendre la qualification d'EBC à la parcelle 0026 pour renforcer cette continuité. Installer une passerelle pour faciliter la traversée sécurisée entre la ville et la nature.
 - Ces parcelles n'ont pas d'accès direct et n'ont pas été incluses dans l'étude de la Chambre d'Agriculture. Il est donc question de maintenir leur qualification d'EBC en raison de leur faible potentiel agricole et de leur importance écologique.

Position de la Commune : Sur le secteur de Grima, une réduction de la zone agricole a été opérée. Les parcelles 0027, 0028 et 0029 ont bien été reclassées en EBC, assurant ainsi leur protection et leur intégration dans le cadre d'espaces boisés existants. Toutefois, ces zones ont été légèrement réduites pour permettre la création d'une voie d'accès, nécessaire pour la bonne desserte du secteur. Cette intervention reste limitée afin de concilier le besoin d'aménagements fonctionnels avec la préservation des espaces naturels.

III.2.2. Questions du Commissaire enquêteur

Le déclassement des zones naturelles en zones agricoles va imposer à minima sur les deux secteurs, des ouvertures d'espaces, une imperméabilisation du sol, des constructions...

III.2.2.1 Impact environnemental des aménagements

Position de la Commune : Les aménagements sont conçus pour minimiser leur impact environnemental de manière significative :

- *Surfaces de construction limitées : Les aménagements prévoient des bâtiments accessoires à l'activité agricole, avec une surface de plancher autorisée de seulement 150 m² répartie sur deux niveaux. Cette surface est conçue pour limiter l'emprise au sol à 75 m².*
- *Imperméabilisation marginale : Les constructions incluront une rampe d'accès, mais l'imperméabilisation du sol sera limitée et marginale. La rampe d'accès et les infrastructures associées seront conçues pour avoir un impact minimal sur le drainage naturel et l'équilibre hydrologique du sol.*
- *Conservation de la biodiversité et gestion de l'environnement : Le projet inclura des mesures de protection de la biodiversité, telles que la préservation de bandes de friche autour des zones de construction pour minimiser les impacts visuels et écologiques.*

Ces dispositions visent à garantir que les aménagements nécessaires pour le passage en zone agricole se feront avec une empreinte environnementale aussi réduite que possible, tout en permettant le développement agricole souhaité.

III.2.2.2 Impact potentiel des produits phytosanitaires sur les structures d'hébergement de personnes fragiles

Demande : Selon les activités envisagées, l'utilisation de produits phytosanitaires est susceptible d'atteindre des parcelles voisines. Y a-t-il, à proximité, des structures d'hébergement de personnes fragiles, (maisons de retraite, crèches, écoles) ?

Position de la Commune : La résidence pour personnes âgées Fontdivine se trouve à environ 250 mètres de la zone agricole des Clapisses. Pour assurer la compatibilité du projet viticole avec ce voisinage, plusieurs mesures seront mises en place qui sont spécifiées dans le document de présentation du projet viticole et des étapes de travaux du domaine viticole remis par la famille PERRIN, porteur du projet, et soumis à l'avis de la CDPENAF. Ces mesures sont les suivantes :

- **Conformité avec les normes environnementales :** Le projet viticole s'engage à suivre des pratiques de viticulture biologique et biodynamique, avec un objectif zéro carbone. Les travaux viticoles seront réalisés manuellement ou à l'aide d'un équidé, et les déplacements inter-parcellaires seront effectués avec un véhicule électrique.
- **Réduction des nuisances :** Les traitements phytosanitaires, bien que nécessaires, seront réalisés avec un atomiseur faible émetteur de CO₂ pour minimiser les nuisances olfactives et auditives. Une bordure de friche autour de la zone de projet sera maintenue pour protéger le champ visuel du voisinage.
- **Gestion des produits phytosanitaires et impacts sur les parcelles voisines :**
 - **Construction de la station de lavage phytosanitaire :** Conformément à la réglementation nationale, une station de lavage phytosanitaire sera construite en béton avec une pente d'au moins 7% pour diriger les eaux vers le système d'évacuation. Un système d'évacuation dédié aux effluents phytosanitaires sera mis en place, relié au traitement des effluents viticoles.
 - **Traitement des effluents vinicoles et recyclage des eaux grises :** Les effluents vinicoles seront récupérés à l'aide de gouttières d'évacuation installées dans la cuverie. Un réseau spécifique permettra leur traitement dans un bassin d'épuration avec des roseaux. Les eaux de rinçage, appelées eaux grises, seront filtrées et récupérées pour alimenter les systèmes de chauffage et de refroidissement des cuves, ainsi que pour le nettoyage des sols. Toutefois, elles ne pourront pas être utilisées pour le nettoyage des cuves en raison des normes d'hygiène en vigueur.
 - **Entretien d'une bande en friche de 15 mètres autour de la zone de projet :** Une bande de friche d'une largeur de 15 mètres sera conservée autour de la zone de projet. Cette bande a pour but de protéger les voisins des dérives possibles lors des traitements phytosanitaires, de servir de barrière visuelle, et de réduire le risque d'incendie. Elle sera entretenue pour préserver la biodiversité et assurer un environnement sécurisé.

Ces mesures visent à assurer la compatibilité du projet avec le voisinage et à minimiser les impacts environnementaux et sanitaires.

III.2.2.3 Protection des espèces identifiées

Demande : « Des mesures devront être mises en œuvre dans ces secteurs, notamment au regard des stations d'espèces protégées identifiées dans le diagnostic de l'environnement ». (Dossier d'enquête).

Peut-on avoir des précisions sur les mesures envisagées ?

Position de la Commune : Des études environnementales seront exigées lors de l'examen du permis de construire, avec consultation obligatoire des services de l'État, ainsi que de la MRAe. Cette étude viendra préciser les modalités des mesures à mettre en œuvre.

III.3 Thème 3 : Urbanisation – Pollution atmosphérique – Climat

III.3.1. Objectivité et rigueur

Position de la Commune : Merci de vous référer au point :

- III N-76 et L-42 impartialité du cabinet « TINEETUDE Ingénierie ».

III.3.2. Les calculs de la consommation d'espaces NAF

Position de la Commune : Merci de vous référer au point :

I.4.1. Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

III.3.3. La mobilité durable

Position de la Commune : Merci de vous référer au point :

II.1.13 Pollution Atmosphérique

III.3.4 Le climat / Pollution atmosphérique / Pollution lumineuse

Position de la Commune : Merci de vous référer au point :

I.2.3 Déclassement des Zones Naturelles en Zones Agricoles

I.3.4 Plan de Gestion de la Biodiversité et Indicateurs

II.1.13 Pollution Atmosphérique

III.1.3.5 Îlots de Fraîcheur à Beausoleil

III.1.3.6 Protéger les Espaces Verts Existants :

III.3.5. La rénovation urbaine / Lutte contre la spéculation immobilière

Position de la Commune : Merci de vous référer aux points :

- III.7.19.3. UB 5
- I.4.2. Mobilisation des Résidences Secondaires

III.3.6 Questions du commissaire enquêteur

III.3.6.1 Justification du Nombre de Logements :

Comment le nombre de logements prévu dans le projet de PLU est-il justifié, en particulier face au taux de croissance annoncé pour 2035, qui est cinq fois supérieur à celui observé entre 2013 et 2019 ?

Position de la Commune : Merci de vous référer au point :

I.4.2 Besoins en logements et hypothèse de croissance de la population

III.3.6.2 Interdiction d'Ancrage des Bâtiments Monégasques

La commune peut-elle inscrire dans le règlement du PLU l'interdiction d'ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française ?

Position de la Commune : Merci de vous référer au point :

- *I.1.2 Interdiction de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments ériger en territoire monégasque*

III.3.6.3. Urbanisation et Qualité de l'Air

Comment justifier l'urbanisation le long du boulevard Guynemer, notamment en tenant compte de la recommandation des PPA en 2022, qui préconise d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles près des principaux axes de transport ?

Position de la Commune : plusieurs points doivent être soulignés :

- *Contraintes de Planification : La ville doit respecter les interdictions de construction dans les zones de risques et les espaces naturels (ces derniers représentant la moitié de la superficie de la commune). En parallèle, elle doit produire un millier de logements pour répondre aux exigences de la Loi SRU.*
- *Renouvellement Urbain : Avec un espace limité, la ville privilégie le renouvellement urbain sur les zones déjà développées. L'urbanisation le long du boulevard Guynemer permet de compléter la densification en comblant les espaces vides (« dents creuses ») dans une zone déjà urbanisée.*
- *Réduction des Déplacements : Le boulevard Guynemer, proche du centre-ville, facilite l'accès aux services essentiels et réduit les déplacements motorisés, ce qui contribue à diminuer les émissions polluantes.*

III.3.6.4. Mesures de Pollution

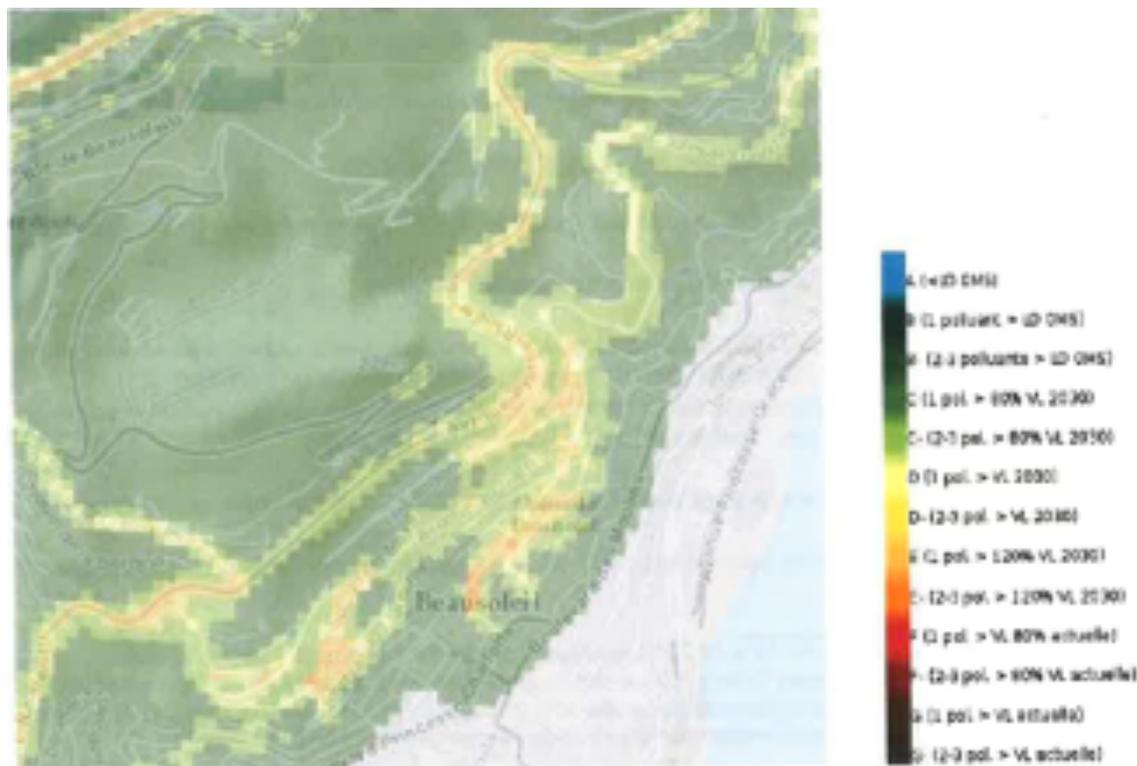
Des mesures de pollution ont-elles été réalisées sur la commune, y compris la pollution de fond urbaine et le long des axes de circulation, notamment concernant les particules ultrafines (PM0,1), le CO2, l'ozone et les métaux lourds ?

Position de la Commune : Ces mesures n'ont pas encore été effectuées. Cependant, la commune s'engage à mettre en place ces mesures afin d'assurer un suivi efficace et de fournir un bilan pertinent pour le Plan d'Urbanisme à venir.

Il est important de noter que la Ville dispose déjà d'informations issues du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) des Alpes-Maritimes, approuvé le 5 avril 2022. L'action 41 du PPA vise à renforcer, en collaboration avec la collectivité, la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et les projets.

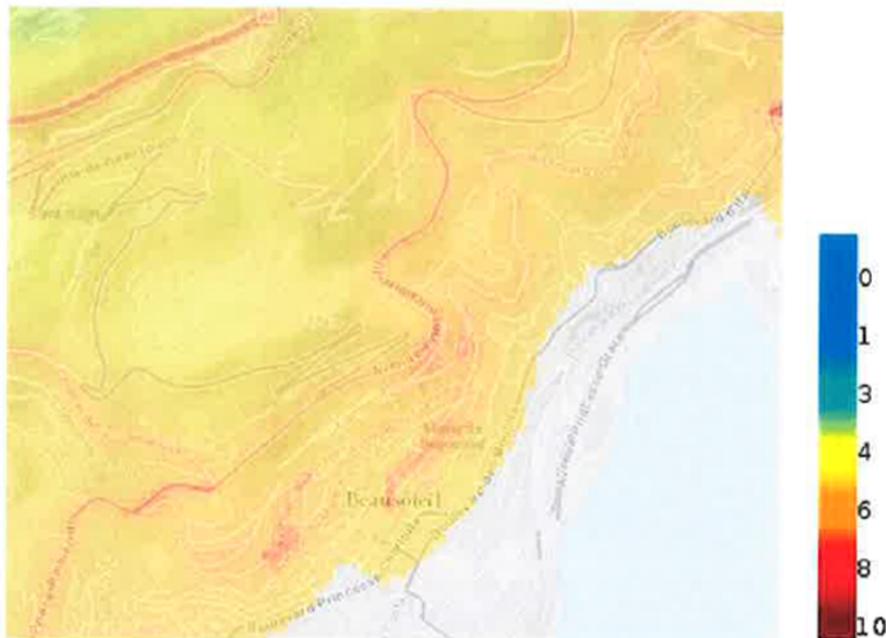
La commune fait partie de la frange côtière, la plus urbanisée, soumise à une pollution due aux transports, à l'activité industrielle et au secteur résidentiel, contrairement au moyen et à l'arrière-pays où la pollution atmosphérique est principalement d'origine photochimique.

La carte stratégique air a pour objectif de préciser les zones prioritaires où des actions d'urbanisme pourraient être mises en œuvre afin de limiter l'exposition des nouvelles populations à la pollution de l'air, ou de réduire celle des populations résidentes et des plus vulnérables. Vous trouverez cette carte ci-après :



Carte stratégique air (CSA) ANNEE 2022

En outre, une autre cartographie est représentative de l'indicateur cumulé air (ICAIR 365), qui prend en compte les effets cumulatifs des différents polluants sur une période annuelle. Cet indicateur intègre les quatre principaux polluants : PM10, PM2.5, O3 et NO2. Un point ICAIR365 correspond à un dépassement d'une ligne directrice. Voici la cartographie correspondante pour l'année 2022 :



ICAIR 365 – année 2022

Enfin, il est à noter que la fiche action n°9 du PPA, intitulée « Challenge Air n°9 : Développer les alternatives à la voiture individuelle », met en avant l'« Action 22 : Mailler un itinéraire en escalateurs et ascenseurs publics ». À Menton et à Beausoleil, communes de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), les escalateurs et ascenseurs publics constituent une alternative efficace aux autres modes de déplacement, notamment à la voiture, pour de courtes distances, compte tenu de la topographie contraignante de ces communes.

III.4 Thème 4 : Les réseaux – Les servitudes d'utilité publique

Concernant l'alimentation en eau potable et les réseaux d'eaux usées.

Selon les données du dossier, la commune rencontre :

- des problèmes de pollutions ponctuelles (dans les Paillons),
- un besoin de restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques,
- un besoin d'amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau.

Il est précisé par ailleurs que « L'état quantitatif peut difficilement être appréhendé étant donnée la nature complexe du réservoir ».

Comment concilier les menaces qui pèsent sur la disponibilité de la ressource en eau, la fragilité des secteurs d'épuration, et l'augmentation de population annoncée au projet de PLU ?

Position de la Commune : L'ensemble de ces préoccupations a été traité dans le rapport de présentation du PLU arrêté, notamment en son chapitre 5 « Résumé non technique et méthodologique ». La Commune invite à prendre en considération ces éléments d'informations qui n'ont pas suscités de réserve de la part des services de l'Etat dans leur avis du mois de mars 2024.

III.5 Thème 5 : TVB – EBC – Démarche ERC

Questions du CE.

III.5.1 ICPE

« Les ICPE sont admises dans toutes les zones naturelles sous réserve de ne pas nuire aux riverains ». P.446 du dossier.

Liste non exhaustive d'exemples d'ICPE : 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.

Comment justifier de telles installations en milieu naturel ?

Position de la Commune : *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).*

III.5.2. Gestion des Impacts Environnementaux des Chantiers

Les impacts environnementaux des futurs chantiers ne sont pas abordés dans le dossier, malgré leur importance. Ces impacts se manifestent principalement sous trois formes : pollution sonore, pollution atmosphérique et pollution lumineuse. Il est essentiel que ces problématiques soient traitées de manière globale dans le dossier.

La Commune peut-elle proposer des mesures concrètes pour remédier à ces problématiques ?

Position de la Commune : *La Commune est pleinement consciente des enjeux environnementaux et sociaux liés aux chantiers de construction, et elle s'engage à encadrer ces activités pour minimiser leur impact sur le cadre de vie des habitants.*

1. Pollution sonore

La Commune reconnaît l'importance de limiter les nuisances sonores générées par les chantiers. À cet égard, elle a mis en place une réglementation stricte et spécifique pour encadrer les bruits de chantier, au-delà des exigences préfectorales.

En effet, l'arrêté préfectoral du 4 février 2002 impose une interdiction des travaux bruyants entre 20 heures et 7 heures ainsi que les dimanches et jours fériés. Cependant, la Commune, par son arrêté PM/JCR/195/2022, a renforcé ces restrictions en ne permettant les activités professionnelles bruyantes que du lundi au vendredi (hors jours fériés) de 8 heures à 12 heures et de 13 heures à 18 heures, et le samedi de 9 heures à 14 heures. De plus, les travaux bruyants de forte intensité, tels que ceux nécessitant un brise-roche hydraulique, sont limités aux créneaux horaires de 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 16 heures

Ces mesures plus restrictives démontrent la volonté de la Commune de préserver le calme et la qualité de vie des riverains.

2. Pollution atmosphérique

Les préoccupations liées à la pollution atmosphérique causée par les chantiers de construction sont également prises au sérieux.

Afin de réduire l'impact de ces émissions, la Commune veille à ce que les opérateurs respectent les normes environnementales en vigueur. Par exemple, la mise en œuvre de mesures de réduction des poussières, telles que l'arrosage des voies et des matériaux, est fortement encouragée sur les chantiers.

3. Pollution lumineuse

Concernant la pollution lumineuse, la Commune s'assure que les chantiers sont équipés d'éclairages temporaires qui minimisent l'éblouissement et respectent la tranquillité des zones résidentielles avoisinantes.

4. Circulation des poids lourds

La gestion de la circulation des poids lourds sur les chantiers est également encadrée.

Chaque chantier doit se conformer aux arrêtés de dérogation de tonnage spécifiques que la Commune lui délivre et qui font l'objet d'études préalables par les services municipaux.

Les mesures liées à la circulation des poids lourds sont précisées dans chaque arrêté de dérogation de tonnage (l'agglomération située en contrebas de la RD6007 étant interdite aux véhicules de plus de 7,5T) :

- Limitation des horaires: période scolaire de 9 heures à 16 heures 15 et de 16 heures 45 à 18 heures, hors période scolaire de 9 heures à 18 heures.*
- Itinéraire imposé*
- Liste des véhicules autorisés*
- Obligation du pilotage manuel d'un Homme Trafic pour toute manœuvre,*

5. Mesures spécifiques pour les zones sensibles

Enfin, la Commune a pris soin d'adapter son PLU afin de préserver les zones particulièrement sensibles au bruit. Les établissements scolaires, médico-sociaux, ainsi que les établissements d'accueil de la petite enfance ou des personnes âgées, sont situés en dehors des zones de développement urbain prévues par le PLU.

De même, les zones résidentielles sensibles, comme celles situées au-dessus de la moyenne corniche ou dans le parc Grima, ont été classées en zones UD, afin de garantir la protection de la qualité de l'environnement sonore dans ces secteurs.

III.5.3. Incidences du projet de PLU sur la biodiversité

« La biodiversité et les continuités écologiques sont impactées par plusieurs secteurs de projet du PLU révisé...demande d'analyser les incidences et de fixer, dès le stade de la révision du plan, les mesures d'évitement et de réduction d'impact éventuellement nécessaires et de les traduire dans le projet de PLU ». La commune a-t-elle pris en compte cette demande de la MRAe ?

Position de la Commune : L'ensemble de ces préoccupations a été traité dans le rapport de présentation du PLU arrêté, notamment en son chapitre 5 « Résumé non technique et méthodologique ». La Commune invite à prendre en considération ces éléments d'informations qui n'ont pas suscités de réserve de la part des services de l'Etat dans leur avis du mois de mars 2024.

III.5.4. Complexe sportif du Devens

Les incidences du développement du complexe sportif du Devens sur le corridor écologique identifié dans l'OAP TVB et dans le PADD ont-elles été prises en compte ?

Position de la Commune : Le projet d'aménagement sur le secteur du Devens devra faire l'objet d'une étude spécifique du projet et de son incidence sur les corridors écologiques qui ont été identifiés au stade de l'état initial et devra prendre en compte les prescriptions indiqués dans l'OAP. La trame verte devra être prise en compte dans le cadre du projet au travers des mesures adaptées.

III.5.5. Trame noire

La trame noire.

« La qualité de la trame noire reste médiocre sur la commune avec une intensité allant de forte à modérée sur la plupart du territoire ». (Dossier d'enquête).

5. Quelles sont les mesures envisagées pour protéger/restaurer la trame noire ?

Position de la Commune :

L'ensemble des lanternes installées sur la voirie communale sont conformes à la dernière réglementation sur la biodiversité soit plus de 1367 points à ce jour

La gradation de nos systèmes d'éclairage est orchestrée de 22 h00 à 05h30 sur toute la commune.

PI 100 % = full éclairage

Coucher du soleil à 22 :00 -> 100 %

22 :00 à 23 :00 -> 75 %

23 : 00 à 05 :00 -> 40 %

05 : 00 à 05 :30 -> 75 %

05 :30 au lever du jour -> 100 %

L'ensemble de notre système est en télégestion par le CREM titulaire BOUYGUES ENERGIES depuis 2018, pour assumer cette réglementation.

III.6 Thème 6 : Les risques présents sur la commune

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beausoleil met en œuvre des mesures précises pour intégrer les risques naturels, garantissant ainsi la protection des personnes, des biens et de l'environnement.

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)*
- *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*

Le rapport de présentation de la Commune, dans le chapitre contexte, rappelle ces dispositions.

Voici une présentation de la manière dont le PLU aborde ces enjeux :

- *Le PLU de Beausoleil respecte les principaux textes réglementaires visant à limiter les risques et les nuisances. Ces textes incluent :*
 - *La Directive Cadre sur les déchets (5 avril 2006), codifiant les règles sur les déchets ;*
 - *La réglementation sur les installations classées (ICPE), établie par la loi du 19 juillet 1976 ;*
 - *La Loi n° 92-1444 (31 décembre 1992) sur la lutte contre le bruit ;*
 - *Le Plan d'élimination des déchets ménagers des Alpes-Maritimes.*
 - *Ces régulations abordent les enjeux de santé publique en matière de nuisances et de risques naturels et technologiques.*
- *Compatibilité avec les objectifs supra-communaux :*
 - *Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beausoleil est conçu pour être conforme aux objectifs du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) pour la période 2022-2027. Bien que la commune ne soit pas considérée comme un territoire à risque majeur, le PLU intègre les cinq grands objectifs du PGRI :*
 - **Gestion du risque d'inondation** : *Améliorer la connaissance de la vulnérabilité, réduire cette vulnérabilité, et intégrer les risques d'inondation dans l'aménagement du territoire.*
 - **Sécurité des populations** : *Améliorer les capacités d'écoulement, tenir compte des risques torrentiels et côtiers, et assurer la performance des systèmes de protection.*
 - **Résilience** : *Renforcer la surveillance et la préparation aux crises, et sensibiliser les populations aux risques d'inondation.*
 - **Coordination des acteurs** : *Favoriser la synergie entre les politiques publiques et garantir une gestion efficace des ouvrages de protection.*
 - **Connaissance des risques** : *Développer et partager les connaissances sur les phénomènes d'inondation.*
 - *Le PLU prévoit également la préservation des continuités aquatiques à travers une trame bleue, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).*
 - *Gestion des mouvements de terrain : Le PLU prend en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques (PPR) relatifs aux mouvements de terrain. Cette intégration permet de*

prévenir l'aggravation des risques dans les zones identifiées, en évitant les constructions dans les zones les plus vulnérables.

- *Prévention des risques d'inondation :*
- *Le 20 février 2023, le Préfet des Alpes-Maritimes a fourni à la commune de Beausoleil un porter à connaissance (PAC) pour la révision du PLU. Ce PAC souligne que les inondations récentes dans le département ont montré que les zones alluviales et les vallons peuvent être largement touchés. Il a recommandé la réalisation d'études hydrauliques qui ont été réalisées et prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ces études ont évalué les risques d'inondation dans deux secteurs clés :*
 - *Secteur des Monéggetti : Traversé par le vallon de Grima : étude détaillée car la zone est actuellement soumise à un principe d'inconstructibilité en raison de son aléa.*
 - *Secteur du Vallon de la Noix : Concerné par une évaluation préliminaire des risques, avec une étude hydraulique pour mieux comprendre les aléas d'inondation.*
- *Pour les projets de construction ou de rénovation, le PLU impose une gestion rigoureuse des eaux pluviales. Les nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être accompagnées de dispositifs hydrauliques adaptés pour gérer les fortes pluies. Ces systèmes visent à éviter la surcharge des réseaux existants et à garantir une restitution efficace des eaux de ruissellement au milieu naturel.*
- ***Réduction des nuisances et pollutions :*** *Le PLU intègre également des mesures pour réduire les nuisances et les pollutions, comme la réduction de l'imperméabilisation des sols*
- *Densification maîtrisée : Le développement privilégie la constructibilité de parcelles nouvelles au sein de zones déjà urbanisées ou proches de ces zones, plutôt que d'ouvrir de nouvelles zones à urbanisation. Cette approche vise à éviter l'étalement urbain, protéger les zones écologiques sensibles, et prendre en compte les risques naturels en concentrant les nouvelles constructions près des infrastructures existantes.*
- *Exposition accrue aux risques naturels : La croissance démographique pourrait entraîner l'exposition de nouveaux habitants à des zones à risque. Le PLU gère cette problématique en incluant des recommandations spécifiques dans le règlement, comme des études de vulnérabilité et des exigences renforcées pour les permis de construire. Ces mesures permettent de minimiser l'impact des risques sur les nouvelles constructions.*

III.7 Thème 7 : Le règlement

III. 7.1 Logements locatifs

« Au regard de la situation spécifique de Beausoleil, le développement de programmes comprenant 100% de logements locatifs (dont 30% sociaux) permettrait de freiner l'augmentation des résidences secondaires et devrait figurer comme un objectif dans le PADD. »

Se référer au point I.1.1 Projections des besoins en logements et programmes de logements locatifs du présent mémoire.

III.7.2 Dispositions d'emprise au sol

« Je suis contre les nouvelles dispositions de 60 % d'emprise au sol prévues par le nouveau PLU. »

Position de la Commune : Nous prenons en compte votre observation concernant le coefficient d'emprise au sol de 60 % prévu dans le nouveau PLU. La Commune décide de ramener ce coefficient d'emprise au sol pour la zone UC à 50% à l'identique du PLU opposable.

De ce fait, dans la PLU approuvé, les coefficients d'emprise au sol introduits seront adaptés en fonction des différentes zones du territoire communal, afin de mieux répondre aux objectifs de développement durable et d'aménagement du territoire. Ces dispositions par zone seront les suivantes :

- *Zone Ud : L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 12 % de la superficie du terrain.*
- *Zone UE : L'emprise au sol est fixée à 35 % de l'unité foncière.*
- *Zone UC : Le coefficient d'emprise au sol, est fixé à 50 %. De plus, sur ce secteur (hors zone UCa), la hauteur frontale des constructions a été abaissée : elle est passée de 15,60 mètres dans le PLU opposable à un maximum de 12 mètres dans le PLU arrêté.*

Enfin, pour favoriser la préservation des espaces verts et l'infiltration des eaux pluviales, un coefficient de pleine terre a été introduit dans certaines zones. Ce coefficient, inexistant dans le PLU précédent, impose qu'un certain pourcentage de la surface de l'unité foncière soit maintenu en pleine terre, garantissant ainsi la préservation des sols naturels. Les exigences sont les suivantes :

- *Zones UB, UC, UE, UG : 20 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en pleine terre.*
- *Zone UD : 70 % de la surface de l'unité foncière doit être conservée en pleine terre.*

Espaces libres et pleine terre :

- *Les espaces libres correspondent à la partie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Cela inclut non seulement les espaces verts en pleine terre, mais également d'autres aménagements tels que les sous-sols totalement enterrés, les cheminements piétons non imperméabilisés, les toitures végétalisées, etc.*

- *Les espaces de pleine terre, quant à eux, sont définis comme des espaces qui permettent le bon fonctionnement des écosystèmes du sol, notamment en facilitant l'infiltration des eaux pluviales et le raccordement aux nappes phréatiques. Ils ne doivent comporter aucun revêtement (graviers, stabilisés, etc.), et sont destinés à accueillir des plantations. Les infrastructures comme les piscines, bassins, ou canalisations ne sont pas considérées comme des espaces de pleine terre.*

Application en zone UC :

Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions est ramenée à 50 % du terrain, cela signifie que 50 % de la superficie reste disponible en tant qu'espaces libres. Parmi ces espaces libres, 20 % de la superficie totale du terrain doit être traitée en pleine terre, conformément aux objectifs de développement durable mentionnés. Cela contribue à la préservation des ressources naturelles et à la gestion des eaux pluviales, tout en favorisant un cadre de vie plus vert et plus résilient face aux changements climatiques.

Ainsi, le nouveau PLU vise à équilibrer le développement urbain tout en intégrant des exigences écologiques essentielles pour la durabilité de notre commune.

III.7.3 Usage des tréfonds

« Introduire un article 12 bis posant explicitement « l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 m le long de la frontière française de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque. »

Se référer au point I.1.2 Introduction d'un article 12 bis – Interdiction de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments ériger en territoire monégasque du présent mémoire.

III.7.4 Balcons et surplomb

« Article 13 : Compte tenu de l'étroitesse de nombreuses voies, ramener le surplomb autorisé pour des balcons à 1,20 m. »

Se référer au point I.1.3 Surplomb des voies publiques du présent mémoire.

III.7.5 Aire de jeux

« Article 6 - Zones UB et UC : La règle de 300 m² d'aire de jeux pour une opération de 30 logements est jugée non applicable. Demande de suppression de la règle du traitement paysager et environnemental aux abords des constructions. »

Position de la Commune : *En réponse à la question concernant la suppression de l'obligation de 10 m² d'aire de jeux par logement pour les grands ensembles, la commune propose une modification de la règle pour mieux l'adapter aux projets d'immeubles collectifs.*

1. Modification des articles UB 6 et UC 6 :

Actuellement, ces articles stipulent que pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m² par logement doit être aménagée. Ce seuil et cette superficie sont jugés trop contraignants dans certains cas, en particulier pour des projets de grande taille.

Ainsi, la Commune propose les modifications suivantes :

- *Nouveau seuil de déclenchement : Le seuil à partir duquel l'obligation d'aménager une aire de jeux s'appliquera sera porté de 5 à 20 logements.*
- *Nouvelle superficie minimale : La surface allouée à l'aire de jeux sera désormais de 3 m² par logement, au lieu de 10 m².*

2. Définition et nature des aires de jeux :

Une définition précise de l'aire de jeux sera ajoutée au lexique du règlement du PLU afin de clarifier les attentes et obligations concernant leur aménagement. Cette définition distinguera entre différents types d'aires de jeux et leur prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol et des espaces libres :

- *Aire de jeux minéralisée : Si l'aire de jeux est minéralisée, elle sera comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.*
- *Aire de jeux non minéralisée : Si l'aire de jeux est aménagée avec des surfaces naturelles (pelouses, etc.), elle sera comptabilisée comme un espace libre.*
- *Exigences des espaces de pleine terre : Si l'aire de jeux répond aux critères des espaces de pleine terre (avec une végétation naturelle, assurant une continuité écologique et une infiltration des eaux pluviales), elle pourra être incluse dans le pourcentage du terrain dédié aux espaces de pleine terre.*

Conclusion :

Cette révision vise à apporter davantage de souplesse tout en garantissant des espaces de jeux adaptés aux projets d'immeubles collectifs. Le seuil de 20 logements et la réduction de la surface des aires de jeux à 3 m² par logement permettront de mieux répondre aux réalités des projets urbains, tout en maintenant la qualité des espaces extérieurs.

III.7.6 Majoration des volumes constructibles

« Article 19 : L'ASPONA estime dangereuse cette disposition générale, qui pourrait être mal appliquée, et souhaite la reformulation de cet article. »

Se référer réponse au point I.1.4 Reformulation de l'article 19 – Majorations des volumes constructibles du présent mémoire.

III.7.7 Densification excessive au Tenao Supérieur

« L'ASPONA émet des réserves sur le risque de densification excessive dans la zone UCa proche du Vallon de Saint-Roman, notamment en raison de l'accessibilité difficile, de la présence d'immeubles récents et de la géologie instable. Une analyse technique partagée avec Roquebrune-Cap-Martin devrait être effectuée. »

Se référer au point I.1.5 Zone de Tenao Supérieur – Étude approfondie des risques naturels du présent mémoire.

III.7.8 Dispositions générales pour les zones – Article 20

« Article 20 : Pourrait inclure des dispositions générales telles que : une palette végétale adaptée au climat local pour limiter l'utilisation de la ressource en eau, des nichoirs pour oiseaux et chiroptères intégrés dans l'architecture, et des clôtures perméables pour la petite faune, avec des mailles de 50x50 mm et une hauteur maximale de 1,30 m. »

Position de la Commune : La Commune a examiné avec attention les observations formulées concernant l'Article 20 – Dispositions Applicables dans les Espaces et Secteurs Contribuant aux Continuités Écologiques, à la Trame Verte et Bleue (TVB) et à la Qualité Paysagère du règlement.

Elle s'engage à intégrer les ajustements suivants dans le règlement du PLU :

1. Protection de la biodiversité – Mesures obligatoires pour les nouveaux projets

Dans toutes les zones du PLU, les nouveaux projets devront désormais obligatoirement intégrer des mesures en faveur de la biodiversité, telles que :

- Des palettes végétales adaptées au climat local et respectueuses de la flore locale.
- L'installation de nichoirs pour les oiseaux et les chiroptères, afin de favoriser la faune locale.
- Des toitures végétalisées, lorsque cela est compatible avec la fonction du bâtiment.

2. Protection de la biodiversité – Préconisations additionnelles (non obligatoires)

En tant que recommandation (et non une obligation), toute nouvelle construction devra être conçue de manière à minimiser son impact sur la biodiversité. Cela inclut :

- Des toitures végétalisées, lorsque cela est techniquement possible.
- Des vitrages adaptés, conçus pour réduire les risques de collision avec les oiseaux, limitant ainsi les impacts sur la faune volante.

3. Précision concernant les éléments de paysage à protéger

Les éléments paysagers à protéger sont clairement identifiés comme :

- Les espaces boisés classés (EBC).
- Les éléments de patrimoine naturels et paysagers.
- Les réservoirs et corridors écologiques, essentiels pour la continuité des habitats naturels et la circulation des espèces.

4. Dispositions relatives aux clôtures

Pour favoriser la libre circulation de la petite faune, les clôtures dans les zones concernées devront respecter les critères suivants :

- Être perméables, par l'usage de haies vives ou de claires-voies avec des mailles de 50x50 mm et une hauteur maximale de 1,30 m.
- Les espèces exotiques envahissantes et allergènes devront être évitées dans les haies.
- Les clôtures en mur bahut devront être aménagées pour permettre la circulation de la petite faune, tout en assurant une libre circulation des eaux de ruissellement.

5. Éclairage public et impact sur la trame noire

Afin de préserver la qualité de la trame noire, favorable à la faune nocturne, les critères suivants seront ajoutés :

- Choisir une intensité lumineuse faible, avec une couleur chaude.
- Orienter les flux lumineux de manière à limiter leur impact sur la faune nocturne.

6. Maintien et protection des ripisylves

La ripisylve existante en bordure des cours d'eau et des vallons devra être maintenue. En cas d'édification d'une clôture le long des berges, celle-ci devra : Être constituée de grillages doublés de haies vives afin de préserver l'intégrité écologique des berges.

7. Voiries et talwegs – Dispositions en faveur de la continuité écologique

Pour conserver la continuité écologique entre les vallons et les points d'eau, les voiries situées au droit des talwegs devront, dans la mesure du possible, être aménagées avec des ouvrages de franchissement (de type buse ou dalot) d'un diamètre minimal de 30 cm, permettant le passage de la petite faune.

Ces modifications seront intégrées dans les documents réglementaires, avec pour objectif de promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et des écosystèmes locaux.

III.7.9 Arbres remarquables – Article 22 – Article 5

« Article 22 : Compléter pour les éléments de patrimoine naturel en précisant que les arbres remarquables ne peuvent être abattus qu'après démonstration de leur mauvais état sanitaire et qu'en tout état de cause, deux arbres doivent être replantés pour chaque arbre abattu. »

Position de la Commune : Pour renforcer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le cadre des projets de construction, une mention spécifique sera ajoutée dans les articles 5 de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant les arbres. Cette mention stipulera que toute demande de permis de construire devra obligatoirement être accompagnée d'une étude réalisée par un écologue spécialisé.

III.7.10 PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix

« Article 24 : Le recours à ce type d'outil laisse planer une grande incertitude sur le devenir du quartier et devrait être évité. La continuité écologique manifeste doit être prise en compte. »

Se référer au point I.1.7 Article 24 – PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix du présent mémoire

III.7.11 Règlement Zone UA

« Projet de règlement, page 34 : Il semble manquer un élément de réglementation sur l'emprise au sol en zone UA. »

Position de la Commune : La zone UA correspond au centre ancien historique, dont il est primordial de préserver le caractère patrimonial ainsi que la centralité. Il est important de noter que cette zone est déjà intégralement bâtie, ce qui rend les réglementations spécifiques à l'emprise au sol principalement non pertinentes dans le contexte actuel. Néanmoins, dans le cas particulier d'une démolition suivie d'une reconstruction, les dispositions de l'article UA 4 – Volumétrie et implantation des constructions sont jugées suffisantes pour assurer une implantation respectant au maximum celle de l'édifice préexistant. Ces règles garantissent ainsi la continuité et la cohérence du tissu urbain de cette zone sensible.

III.7.12 Implantation des constructions – Articles UB4, UC4, UP4

« Articles UB4, UC4, UP4 : Demande de modifier le libellé ainsi : « Les constructions situées au-dessus du terrain naturel devront s'implanter à 6 m de l'axe des cheminements piétons. Les constructions situées sous le niveau du terrain naturel avant travaux pourront s'implanter à l'alignement des chemins piétons. »

Position de la Commune : La commune s'apprête à modifier les articles UB4, UC4 et UP4 de la manière suivante :

- *Constructions au-dessus du terrain : ces constructions devront être situées à minima à 6 mètres de l'axe des cheminements piétons.*

- *Constructions enterrées : ces constructions pourront être implantées à 4 mètres de l'axe des cheminements piétons.*

Ainsi, la modification introduit une nouvelle distinction pour les constructions enterrées, réduisant la distance requise par rapport aux cheminements piétons.

III.7.13 Erreur de délimitation du zonage

« Projet de règlement graphique : La zone UD au Sud-Est est divisée en deux zones UD, ce qui semble être une erreur matérielle de délimitation. »

Position de la Commune : Dans le PLU arrêté une seule zone UD est répertoriée, tant sur le plan graphique que réglementaire.

III.7.14 Sécurisation des collèges

« Revoir les dispositions de la zone UB4 pour permettre la réalisation de clôtures d'une hauteur de 2,50 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Exclure la hauteur des filets (5 m) du calcul de la hauteur des constructions. »

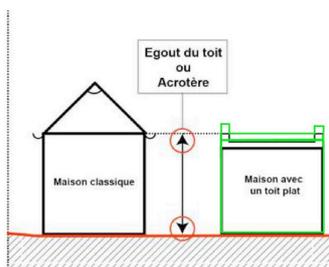
Voir point II.6.1. Sécurisation des Collèges du présent mémoire

III.7.15 Hauteur des constructions – Article 14

« Demande de modification de la rédaction concernant la hauteur frontale des bâtiments et l'inclusion des niveaux sous le terrain naturel dans le calcul de la hauteur. Autoriser les constructions légères et démontables en superstructure au-dessus de l'égout du toit et mettre à jour le schéma erroné joint à la définition. »

Position de la Commune : La Commune acte des modifications suivantes :

- *Modification article 14 : (Hauteur) Dans le cas d'une toiture plate (en terrasse), la hauteur frontale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le niveau haut de l'acrotère la partie supérieure de la dalle, à l'égout du toit*
- *Une modification graphique dans le lexique en lien est validée :*



- *Ajout à l'Article 14 : Hauteur frontale :*

Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) et les pergolas légères et démontables dès lors qu'elles participent à la valorisation et l'aménagement des toitures-terrasses, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

La partie lexicque du règlement viendra à cet effet préciser la définition *des pergolas légères et démontables*.

- En revanche il n'y aura pas de modification sur cette disposition qui demeure applicable en l'état : Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

III.7.16 Vallon de la Noix - UEB UBa1

« Demande le maintien des règles actuelles de hauteur sur ce secteur, ou du moins que la hauteur maximale autorisée sur les secteurs UEB et UBa1 soit de 20 mètres au-dessus du bd Guynemer et une hauteur des constructions ne pouvant excéder 30 mètres (R+9) ».

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

III.7.17 Servitude de vue – Moyenne Corniche

Hauteur des constructions en aval de la moyenne corniche. Permettre les constructions dans les emplacements qui n'obèrent pas les vues, partiellement ou totalement ; soumettre au cas par cas à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de chaque demande de permis de construire

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

III.7.18 Règlement des zones naturelles

En zone naturelle, le règlement autorise les constructions liées au stockage et à l'entretien du matériel agricole, mais exclut les habitations. Les affouillements et exhaussements du sol sont permis s'ils n'altèrent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, ou le caractère du site. Toutefois, ces aménagements risquent de dégrader les paysages, d'artificialiser les sols et de nuire à la biodiversité. Il est suggéré que les affouillements et exhaussements ne devraient pas être autorisés en zone naturelle.

Position de la Commune : En zone naturelle, seules les extensions limitées des habitations légalement existantes sont autorisées, à hauteur de 30 % de la surface de plancher actuelle. Ainsi, l'impact reste extrêmement restreint. Cette réglementation est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, il convient de rappeler que la commune est soumise au PPR (Plan de Prévention des Risques) mouvements de terrain, ainsi qu'à la protection au titre des sites inscrits et MH, ce qui impose l'obtention d'un avis de l'UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine), qu'il soit simple ou conforme, sur l'ensemble du territoire à chaque demande d'occupation de sols.

III.7.19 Règlement des zones UB

III.7.19.1 UB2 (entrepôts) et UB4 (hauteur)

« UB2 : Supprimer la condition d'entrepôts exclusivement souterrains. »

Position de la Commune : La proposition suivante est adoptée pour concilier les besoins exprimés avec les réglementations en vigueur : Dans le sous-secteur UBb1 : Les Serres, le règlement est modifié comme suit :

Article UB2 : Sont autorisés sans tous les secteurs de la zone UB :

- Les entrepôts sous condition :

- qu'ils soient destinés au stockage de matériels liés aux activités sportives, de loisirs et culturelles,
- qu'ils soient exclusivement réalisés en sous-terrain ; toutefois, en zone UBb1, lorsqu'ils sont implantés le long du boulevard Guynemer, ils peuvent être réalisés en rez-de-chaussée,
- qu'ils ne soient destinés au stockage d'aucune matière pouvant mettre en danger les personnes et les biens.

En complément, l'article UB 4 relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions est modifié comme suit : Sous-secteur UBb1 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder ~~18~~ 22,5 mètres. Toutefois, par dérogation à l'article 14 concernant la hauteur frontale, les niveaux d'entrepôts situés en rez-de-chaussée seront compris dans le calcul de la hauteur frontale.

III.7.19.2 UB4

« UB4 : Modifier la distance de construction par rapport aux limites séparatives. »

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

III.7.19.3 UB 5

« UB5 : Ajouter une précision pour l'interdiction d'isolation par l'extérieur sauf impossibilité technique ou juridique. »

Position de la Commune : Suppression de l'interdiction d'ITE dans le règlement des zones urbaines UB UC UD UE UG UM UT à l'exclusion Zones UA et UP

L'interdiction demeurera en vigueur dans les zones UA du centre-ville historique et UP patrimoniales, où l'intégration architecturale doit être contrôlée pour respecter le caractère historique et culturel des bâtiments.

III.7.19.4 UB6

« UB6 : Modifier la surface des unités foncières à maintenir en pleine terre à 20 % et ramener la superficie des aires de jeux à 5 m² par logement. »

La Commune n'entend pas donner suite à la demande de modification du coefficient de pleine terre sur cette zone.

Se référer au point III.7.5. pour la question des aires de jeux.

III.7.19.5 UB7

« UB7 : Supprimer l'obligation de réaliser toutes les places de stationnement en souterrain. »

Position de la Commune : Suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement en souterrain pour les projets de moins de 20 logements, tout en maintenant cette obligation pour les projets de 20 logements ou plus.

Cette modification s'appliquera aux articles UB7 et UC7

III.7.20 Règlement de la zone UC

III.7.20.1 Emprise au sol

« Remettre en question la limitation de hauteur au profit d'une extension de l'emprise au sol de 50 à 60 %, considérée comme contraire à l'objectif général de réduction de l'artificialisation des sols. »

Se référer au point III.7.2. du présent mémoire.

III.7.20.2 UC2

Le long du boulevard Guynemer, pour les constructions situées en aval, l'aménagement doit respecter certaines règles afin de préserver les percées visuelles. Les façades des bâtiments ne peuvent excéder 22 mètres de long. Entre chaque bâtiment, une interruption de 6 mètres minimum doit être observée, sans aucune construction dépassant le niveau de la chaussée du boulevard.

« Quid d'un garde-corps, d'une jardinière » ?

Position de la Commune : La règle s'entend au nu des façades, et il n'est donc pas nécessaire de préciser davantage dans le règlement arrêté.

III.7.20.3 Modification du zonage des parcelles du PC n°006 012 H0004

« Les hauteurs réduites par rapport au PLU en vigueur empêchent la réalisation du PC autorisé par arrêté du 16/06/2021 ».

Les attentes spécifiques du déposant sont les suivantes :

- Projet MC PARK I (145 logements, dont 54 logements locatifs sociaux - LLS) (PC 006 012 H0004) : La parcelle est en Zone UC dans le PLU arrêté, mais ce zonage n'est pas conforme aux permis de construire obtenus ni aux projets récemment réalisés. Demande : Maintenir le zonage UCa, conforme aux permis de construire obtenus, pour assurer la compatibilité du projet avec les autorisations existantes et permettre de réaliser la volumétrie autorisée par l'arrêté du 16/06/2021

Position de la Commune : La Commune prend en compte les droits acquis relatifs au permis de construire délivré ainsi que ses modificatifs, et confirme que l'opération est en cours de réalisation. Cependant, la municipalité ne valide pas la modification du zonage des parcelles concernées pour un passage en zone UCa. Ces parcelles resteront en zone UC.

Afin de garantir la compatibilité avec les permis de construire obtenus et d'assurer la continuité du projet, ces parcelles feront l'objet d'un secteur de majoration de volume spécifique. De plus, un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) sera institué sur ces parcelles, avec un taux fixé à 40%.

- Projet MC PARK II (40 logements, dont 20 LLS) PC 006 012 H0006 : La parcelle est également en Zone UC dans le PLU arrêté, mais la révision du PLU propose une réduction du périmètre de majoration de volume au titre de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme Demande : Maintenir le périmètre de majoration de volume sur l'ensemble de la zone UCa (ex-UC + UCa), pour permettre le développement conforme du projet et conserver un règlement compatible avec ce projet actuellement en cours d'instruction.

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande du fait notamment, des problématiques de desserte de sécurité incendie et de traitement d'assainissement de ce projet.

III.7.20.4 UC5

« En aval du Bd. Guynemer, la longueur des façades est limitée à 16m, en contradiction avec UC 2 qui précise 22m ».

Position de la Commune : Cette règle a été supprimée.

III.7.20.5 UC6

« Supprimer l'obligation de 10 m² d'aire de jeux par logement pour les grands ensembles. »

Se référer au point III.7.5. Aire de jeux du présent mémoire.

III.7.21 Règlement de la zone UD

« Maintenir le COS à 20 %. »

Position de la Commune : La zone UD est une zone d'habitat individuel de faible densité. Elle correspond principalement à des quartiers situés au-dessus de la Moyenne Corniche. Ces quartiers sont caractérisés par des maisons individuelles dispersées, souvent dans un cadre paysager sensible. Le développement urbain dans ces zones est strictement encadré pour préserver l'aspect visuel et l'intégrité environnementale. Cela se traduit par :

- Une faible emprise au sol des constructions (12 % maximum).
- Un coefficient de végétalisation élevé pour favoriser le maintien de la végétation et des espaces naturels (70%)

La Commune n'entend pas revenir sur cette réglementation.

III.7.22 Règlement de la zone UT

III.7.22.1 UT1 : « Autoriser les hébergements touristiques dans cette zone. »

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.

III.7.22.2 UT4

« Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et compléter le règlement graphique sur la hauteur des constructions. »

Position de la Commune : Les demandes d'évolution concernant la rédaction de l'article UT4 reposaient sur le fait qu'une partie des parcelles de la zone UT n'était pas couverte par un plan de masse. Le règlement graphique devait donc être complété par des règles écrites pour permettre son application. Cependant, après modification du règlement graphique, le PLU approuvé comportera une zone UT dont le périmètre sera entièrement couvert par un plan de masse. Les précisions rédactionnelles sollicitées deviennent donc sans objet.

III.7.22.3 UT5

« Supprimer l'interdiction de toute isolation par l'extérieur. »

Se référer au point III.7.19.3. UB 5 du présent mémoire.

III.7.22.4 UT6

« Reprendre la rédaction du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. »

Position de la Commune : Modification de l'article UT6 comme suit :

UT 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS : Un minimum de 20% de la surface de l'unité foncière d'espaces verts devra être aménagé en espaces verts. Pour les jardins aménagés sur dalle, une épaisseur de terre au minimum égale à 0,80mètres est exigée. Les espaces libres végétalisés sur dalle composés d'une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,80m pourront être pris en compte dans ce calcul.

III.7.23 Dispositions générales

- « Interpréter la construction édifiée en gradins par rapport à la pente principale du terrain. Maintenir la hauteur des édicules d'ascenseur à 3,5 m. »
Position de la Commune : La Commune entend donner suite à cette demande.
- « Supprimer la référence à une distance entre les bâtiments de 7 m et préciser que les hauteurs sont mesurées en coupe par rapport à la pente principale du terrain. »

Position de la Commune : La Commune émet un avis défavorable à cette demande.

III.7.24 Lexique

- Demande de mettre en cohérence les définitions du lexique par rapport au PLU en vigueur, et par rapport aux dispositions applicables en zones U ; (construction, égout du toit, emprise au sol, pleine terre, espace vert, faîtage, aire de jeux...).

Position de la Commune : Les corrections de rédaction demandées seront mises en œuvre

- La profondeur de terre végétale (1,50 m) associée à la notion « d'espace vert » devrait être systématiquement rappelée dans les articles relatifs au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (UA6, UB6, UC6, etc.) pour éviter les dérogaions édictées au cas par cas ».

Position de la Commune : Les corrections de rédaction demandées seront mises en œuvre

- Les zones UBb, UC, UD, UEs, UF, UG, N, sont traversées par des ouvrages électriques. « Demande de compléter le règlement dans toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité : Dispositions générales, dispositions particulières pour les lignes électriques HTB, les postes de transformation

Position de la Commune : Les corrections de rédaction demandées seront mises en œuvre

- Parcelle n° 476, 29 av. du Carnier. Demande l'autorisation de construction d'un parking en sous-sol, 20mx10m, et une maison de 20m de long sur 4 à 5m de large.

Position de la Commune : La Commune émet un avis défavorable à cette demande.

III.7.25 ERMS 3 – Tenao supérieur

Côte d'Azur Habitat est propriétaire du terrain situé au 12 chemin Romain, incluant la parcelle cadastrée AC n° 662. Actuellement, cette parcelle accueille sept bâtiments regroupant 124 logements sociaux et 38 logements intermédiaires. Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, Côte d'Azur Habitat envisage de démolir tout ou partie de ces logements sociaux, construits en 1968. L'objectif est de remplacer ce patrimoine vieillissant par des constructions modernes, conformes aux normes environnementales actuelles, tout en augmentant le nombre de logements sociaux et la mixité sociale. Toutefois, les dispositions du PLU arrêté ne permettent pas la mise en œuvre de ce projet. Côte d'Azur Habitat sollicite donc les révisions suivantes afin de mener à bien cette opération :

- Modification du Secteur UBa1 : Supprimer l'obligation de conserver la même implantation par rapport aux limites séparatives, afin de permettre une insertion urbaine et paysagère harmonieuse. Repris par espace dans le règlement

Position de la Commune : *La Commune est favorable à cette demande.*

- Modification de l'Article UB6 : Supprimer le ratio de 10 m² d'aire de jeux par logement dans les grands ensembles, tout en conservant le principe de création d'une aire de jeux à l'échelle du projet.

Position de la Commune : *Se référer au point III.7.5. Aire de jeux du présent mémoire.*

- Modification de la Hauteur Frontale : Hauteur frontale : "Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, ». Proposition de supprimer cet article qui n'est pas adapté pour un terrain en pente, le niveau pourrait être comptabilisé par rapport au premier niveau de logements.

Position de la Commune : *La Ville se prononce favorablement à la modification de cet article sous cette forme : « les niveaux situés sous le terrain naturel, ou qui sont intégrés dans une structure paysagère (parking habillé de terre ou de végétation), ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur frontale, à condition que leur impact visuel soit minimal et non perceptible depuis l'espace public. Ces niveaux peuvent être situés en rez-de-chaussée sous réserve qu'ils soient intégrés de manière harmonieuse avec le paysage environnant et ne provoquent pas de rupture visuelle notable avec l'environnement.*

- Augmentation de la Hauteur Maximale : Élever la hauteur maximale autorisée à 50 mètres pour permettre le développement de projets résidentiels et optimiser l'espace et le nombre de logements.

Position de la Commune : *La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.*

- Modification de l'Article UB7 : Permettre la réalisation des places de stationnement en semi-enterré et ramener le ratio de places de stationnement pour les logements libres à 1,5 place au lieu de 2 pour les logements de plus de 60 m², en raison de la proximité de services et commerces par les escaliers mécanisés et pour éviter des impacts négatifs sur la rentabilité et la densité des constructions.

Position de la Commune : *La Commune n'entend pas donner suite à cette demande.*

III.8 Thème 8 : Le zonage

Plusieurs réponses aux questions soulevées dans cette section du procès-verbal de synthèse ont déjà été traitées de manière détaillée dans le présent mémoire. Nous vous invitons donc à vous référer aux points suivants de ce document pour de plus amples informations concernant ces questions :

- III.7.5. Aire de jeux
- I.1.10 Zone UM – Secteur de la Crémaillère
- I.1.11 Zone UG – Hauteur absolue de 30 mètres
- II.7. Réponse apportée à l’Avis de la Principauté de Monaco

III.8.1 Zonages UB et UC (aval de la moyenne corniche)

« Les modifications projetées dans le nouveau PLU de BEAUSOLEIL me sanctionnent plusieurs fois : hauteur de la future construction ; réduction du gabarit de 3 m 60 ; 20 % de la surface du terrain en terre pleine ; aire de jeux d’une superficie équivalente à 10 m² par logement créé“. Propositions : permettre les constructions dans les emplacements qui ne cachent pas ces vues (partiellement ou totalement), proposer des hauteurs en cohérence avec celles du bâti environnant et donc de pouvoir construire à 15 m 60 de hauteur – comme dans l’actuel PLU - si les constructions réalisées ces dernières années devant ou autour du nouveau projet sont déjà à cette hauteur, aménager le dispositif aires de jeux pour les projets de constructions de taille modeste comme le mien ou, du moins, une réflexion au cas par cas

Position de la Commune : Comme déjà mentionné, le coefficient d’emprise au sol de la zone UC a été réduit de 60 % à 50 %. La hauteur en façade est maintenue à 12 mètres, et un coefficient de pleine terre de 20 % s’applique à cette zone. Concernant les aires de jeux, les dispositions seront révisées, et une définition précise sera intégrée dans le lexique pour mieux encadrer leur application, notamment dans le cas de projets de taille modeste.

III.8.2 Secteur UBa1

Demande de suppression de l’exigence de conserver la même implantation par rapport aux limites séparatives lors de démolition-reconstruction.

Position de la Commune : Cette demande a été prise en compte

III.8.3 Zones naturelles

Correction demandée dans l’article N3 : suppression de la ligne sur la limitation de l’emprise au sol à 200 m² pour les constructions agricoles.

Position de la Commune : Cette erreur sera corrigée.

III.8.4 Secteur des Clapisses :

Préférence pour conserver le site en zone naturelle plutôt qu’en zone A.

Position de la Commune : Suite à l’avis de la CDPENAF, il a été décidé d’intégrer un zonage « N » (zone naturelle) en lieu et place du zonage « A » (zone agricole) sur la parcelle concernée

relevant de la DTA. Voir également la réponse apportée aux points II.4 et II.8 du présent mémoire relatifs aux réponses à la chambre d'agriculture à la CDPENAF.

III.8.5 Îlot Jean Bouin

Contestation du reclassement en zone UBa par rapport à l'ancienne classification en UBap.

Position de la Commune : Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en habitat complexe, visant le site "5 Jean Bouin", signé par la Commune en partenariat avec l'EPF PACA et la CARF. Cette convention a pour objectif de permettre, après la maîtrise de l'ensemble du foncier sur ce site, un renouvellement urbain cohérent dans le cadre d'une opération de mixité sociale. Le rapport de présentation rappelle qu'il est prévu d'assurer le développement de Beausoleil, en complémentarité des secteurs à enjeux, par diverses opérations de renouvellement urbain au sein de quelques secteurs, dont l'îlot Jean Bouin, qui répondent aux objectifs de revalorisation urbaine (bâtiments vétustes, anciens ateliers, ...) et produisent du logement pour actifs. Le classement de l'îlot Jean Bouin en zone UBa est donc totalement justifié par sa destination.

III.8.6 Zones AU (à urbaniser)

Remarque sur la loi ZAN qui entraîne la disparition automatique des zones AU à partir de fin 2024.

Position de la Commune : L'ensemble des zones AU présentes dans le PLU opposable a été supprimé dans le PLU arrêté.

III.8.7 Parcelles AC 359 et AD 396 et 15

Les propriétaires des parcelles cadastrées section AC numéros 359 et section AD numéros 396 et 15, situées au quartier des Serres et actuellement en zone UCB, souhaitent faire part de leurs observations.

Ces terrains, d'une surface totale de 3 400 m², sont reclassés en zone UD dans le PLU arrêté, une zone moins favorable à la constructibilité. La limite entre les deux zones est décalée de la moyenne corniche, qui est au-dessus de leurs parcelles à un chemin privé et à l'escalier des Serres, situés en dessous. Ils demandent leur maintien en zone UCB.

Position de la Commune : La Commune a décidé de reclasser les parcelles situées entre la moyenne corniche et le chemin des serres dans la nouvelle zone UC. Ce reclassement est motivé par leur appartenance au quartier des Serres et vise à harmoniser la planification urbaine en tenant compte de la configuration spécifique de ces terrains.

Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées section AC numéros 359, 362, 558, 503, 345, 303, 304 et 489 et section AD numéros 396 et 15

III.8.8 Parcelle AM 65 – Lieudit Faussignana

Demande de reclassement de la parcelle AM 65, située au lieudit Faussignana, en zone urbaine plutôt qu'en zone naturelle. De plus, il est demandé de régulariser au cadastre et au PLU le chemin existant sur les parcelles communales AM n°148, AM n°149 et AM n°152, afin de formaliser l'accès à ces terrains et d'obtenir de la Ville une servitude de passage pour désenclavement.

Position de la Commune : La Commune propose de modifier partiellement le classement de la parcelle AM 65, située au lieudit Faussignana. Une partie de cette parcelle sera reclassée en zone UD (zone urbaine) avec un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 12%, permettant ainsi la construction d'une maison d'habitation individuelle, en accord avec la proximité immédiate de parcelles bâties et le classement antérieur en zone UD. Le reste de la parcelle demeurera en zone N (zone naturelle) afin de préserver les caractéristiques naturelles du site.

Régularisation des chemins :

Pour formaliser l'accès aux terrains concernés et assurer leur désenclavement, la Commune procédera à la régularisation cadastrale et au Plan Local d'Urbanisme (PLU) des chemins situés sur les parcelles communales AM n°148, AM n°149 et AM n°152. Cette démarche inclura une levée partielle de l'Emplacement Boisé Classé (EBC) sur ces chemins. En contrepartie, la portion de la parcelle AM 65 demeurant en zone N sera soumise à un classement EBC pour garantir la préservation des caractéristiques naturelles du site.

III.8.9 Zone UBap1 reclassée en zone UP : Autoriser des terrasses couvertes sur les jardins à protéger, comme le permettait le précédent zonage UBap1.

Position de la Commune :

Le reclassement de la zone UBap1 en zone UP correspond au zonage de l'opération d'intérêt général du Village Charlot, actuellement en cours de réalisation. Par conséquent, les règles en vigueur pour cette zone restent inchangées et sont maintenues.

III.8.10. Demande de levée d'EBC sur les parcelles AK n°257 et 492

Le propriétaire de deux parcelles à Grima supérieur (AK n°257 et AK n°492), fait état qu'il a entrepris plusieurs améliorations bénéficiant aussi à ses voisins (création d'une route, installation d'un tout-à-l'égout, reboisement). Il a rencontré des refus pour obtenir des certificats d'urbanisme en raison d'un accès jugé insuffisant.

Il conteste le reclassement de ses terrains en EBC (Espace Boisé Classé) lors de la révision du PLU, alors que ses terrains étaient initialement en zone UD et demande :

Maintien des parcelles AK n°257 et n°492 en zone UD mais levé de l'EBC.

Recherche d'une solution pour le désenclavement des terrains.

Le propriétaire des parcelles voisines (AK n°18, AK n°17 et AK n°419), est également concerné par une procédure de désenclavement, qui pourrait être affectée par le classement EBC des parcelles AK n°257. Il vient donc en appui de la demande.

Position de la Commune : Suite à cette observation, la Commune décide de lever partiellement l'EBC correspondant au lot n°2 du permis d'aménager déposé par la propriétaire foncière.

III.8.11 Ancienne carrière de Grima et parcellaire voisin : Parcelles AI 360, 364, 375 et AI 358, 376

Le propriétaire propose que la partie non arborée de la parcelle AI 376 soit intégrée au secteur NL. Cette modification permettrait d'augmenter la superficie disponible pour un projet d'équipements sportifs et/ou de loisirs, au bénéfice des habitants de Beausoleil. Il demande :

- Modification du zonage de la parcelle AI 376, afin d'intégrer sa partie non arborée dans le secteur NL (zone de loisirs naturels)
- Permettre la réalisation d'un centre équestre sur les parcelles AI 375 et AI 376.
- Et sinon, revoir le zonage pour permettre un découpage plus cohérent et linéaire, notamment en envisageant une extension du secteur urbanisable (UD) sur la parcelle AI n°376.

Position de la Commune : La Commune n'entend pas donner suite à ces demandes. L'examen de la possibilité d'implanter un équipement sportif ou de loisirs sur ces parcelles pourra être envisagé ultérieurement dans le cadre d'une mise en compatibilité du document d'urbanisme.

III.8.12 zones UCb et N – Demande de modification de zonage

Sur les parcelles cadastrées Section AC numéros 262, 263, 265, 268, 269, 271, 310, 326, 332, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 664, 697, 698, 699, 700, un promoteur immobilier envisage un projet combinant logements et commerces sur des terrains actuellement classés en zones UCb et N. Cependant, la révision du PLU prévoit une extension de la zone N, rendant la majorité des terrains inconstructibles, à l'exception de petites portions en zones UBa et UP. Le groupe propose plusieurs arguments pour soutenir sa demande de modification du zonage :

Accessibilité améliorée : Atténuation de la pente du terrain pour rendre un grand espace vert accessible au public, notamment via des ascenseurs reliant Beausoleil à Monaco, promouvant la mobilité douce.

Contribution à l'élargissement du boulevard Guynemer : Le projet faciliterait l'élargissement du boulevard en cédant des terrains et en réalisant des soutènements à moindre coût.

Stationnement : Création d'une offre de stationnements supérieure aux normes prévues par le PLU.

Percées visuelles : Maintien de percées visuelles vers la mer depuis le boulevard Guynemer, préservant l'esthétique urbaine.

Logements sociaux : Engagement à intégrer 30 % de logements sociaux (environ 50 logements) dans le projet, hors commerces en rez-de-chaussée.

Modifications demandées :

Maintien d'une zone naturelle de 4 100 m² telle existante au PLU opposable, avec redéfinition de son périmètre (réduction de la zone naturelle prévue dans le PLU arrêté de 2 500 m²).

Reclassement de deux bandes de terrain non incluses dans cette zone naturelle en zone UBa.

Position de la Commune : Le dire déposé comporte la réalisation de logements sociaux (30%), de commerces et d'un espace vert paysager. Ce projet présente en outre un intérêt significatif pour la collectivité en matière de mobilité douce, au regard des liaisons piétonnes et ascenseurs qui permettraient de relier le boulevard Guynemer au boulevard du Tenao inférieur. A ce stade, la collectivité émet un avis favorable de principe. Sur le plan réglementaire, il appert que la prise en compte du dire nécessiterait un avis préalable de la CDPENAF (consultation juridique en cours). L'intérêt de ce projet d'aménagement pourrait donc justifier le lancement d'une procédure de déclaration de projet après l'adoption de la révision générale du PLU. Cependant, à ce stade de la procédure de révision en cours, il n'est pas possible de modifier le périmètre des espaces naturels ni de procéder à un changement de zonage

III.8.13 Propriété AH 27 et AH 28

Enquête Publique N° E240000 / 06

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

CE : Edith Campana.

Un propriétaire d'une parcelle composée de deux lots, souhaite maintenir le zonage actuel de l'ensemble de sa propriété. Le futur PLU propose de classer l'une des parcelles en zone UD et l'autre en zone UP. Ce changement rendrait l'extension de sa maison difficile, car le jardin, classé en zone UD, imposerait un recul de 4 mètres, empêchant ainsi l'alignement avec les constructions voisines et rendant cette portion de terrain inutilisable pour l'extension prévue. Demande : Maintenir le zonage UD actuel sur les deux parcelles pour permettre l'extension sans contrainte.

Position de la Commune : La parcelle AH 28 est reclassée en zone UD.

III.8.14 Château de la Bordina

Le futur acquéreur du domaine de la Bordina propose un projet de revalorisation couvrant une superficie de 60 675 m², actuellement classée en zone naturelle. Le projet comprend :

Nouvelles Constructions :

Habitat collectif : 64 logements dans quatre bâtiments R+3, avec un parking souterrain de 150 places.

Villas de luxe : Trois villas en R+1 avec piscine, sur une emprise de 2 850 m².

Route : Construction de 930 m².

Réhabilitation du Château : Restauration du château construit en 1935, ajout d'un étage pour des vues améliorées, et ouverture au public pour des événements culturels.

Environnement et préservation :

Étude environnementale récente recommandant des études complémentaires.

Protection ou déplacement des arbres remarquables.

Intérêt du projet :

Contribuer au déficit de logements sociaux et respecter les obligations de la loi SRU.

Préservation du paysage avec une consommation limitée de l'espace et des techniques de construction écologiques.

Création d'un parking souterrain répondant aux besoins des résidents et du quartier.

Demandes de modifications :

- **Reclassement partiel en zone UC** : Proposition de reclasser 10,07 % du domaine en zone constructible pour permettre les nouvelles constructions.
- **Redistribution des Espaces Boisés Classés (EBC)** : Ajustement des contours des EBC pour permettre le projet tout en augmentant la superficie protégée de 1 000 m².
 - **Intégration des outils de mixité sociale** : Mise en place d'un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) ou d'un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS).

Position de la Commune : L'intérêt de mixité sociale du projet d'aménagement présenté pourrait éventuellement justifier le lancement d'une procédure de déclaration de projet une fois la révision générale du PLU adoptée, sous réserve de la compatibilité avec la réglementation supra communale au titre de la DTA. Cependant, à ce stade de la révision en cours, il n'est pas possible de modifier le périmètre des Espaces Boisés Classés (EBC) ni de procéder à un changement de zonage sans avis préalable de la CDPENAF.

III.8.15 Parcelles AD 144 et AD 149

Enquête Publique N° E240000 / 06

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

CE : Edith Campana.

Les parcelles AD 144 et AD 149 sont impactées par :

- Emplacement réservé n° 9 pour mixité sociale
- Périmètre de mixité sociale
- Périmètre d'attente à projet d'Aménagement Global
- Emplacement réservé n° 14 pour la liaison entre le boulevard d'Italie et le boulevard Guynemer

Ces servitudes limitent considérablement la constructibilité des parcelles.

Un porteur de projet demande :

- **Retrait de l'emplacement réservé n° 9 pour la mixité sociale** : Les justifications sont obsolètes et les besoins en logements sociaux ne sont pas clairement établis.

Position de la Commune : Maintien de l'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS).

- **Retrait des parcelles AD n°144 et AD n°149 du périmètre d'attente à projet d'aménagement global (PAPAG)** : Aucun projet concret d'aménagement n'a été présenté et les parcelles ne sont pas sujettes au risque d'inondation.

Position de la Commune : Maintien dans le PAPAG en raison de la pertinence du périmètre pour le projet d'aménagement global, indépendamment du risque d'inondation.

- **Retrait de l'emplacement réservé n° 14 pour la liaison entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie** : Absence d'intérêt général local suffisant et obstacles techniques compromettant sa faisabilité.

Position de la Commune : Maintien de l'axe de liaison, projet existant depuis 2003.

III.8.16. Parcelle AD 105

La société, propriétaire d'une parcelle actuellement en zone UBd1 et reclassée en UBb1 dans le nouveau PLU, exprime plusieurs préoccupations :

Changement de Zone et Réduction des Droits à Construire :

La reclassification de la parcelle réduit la hauteur de construction maximale de 30 mètres à 18 mètres, entraînant une perte significative de surface de plancher. En outre, l'imposition d'une part de 40% de logements sociaux, dans le cadre de l'ERMS n°5, est jugée excessive par la société, qui propose que les logements locatifs intermédiaires (LLI) soient également considérés.

Contradiction avec les Orientations du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage cette parcelle comme un secteur clé pour l'extension urbaine. La réduction de la hauteur de construction prévue dans le nouveau PLU est perçue comme contraire à ces objectifs de développement urbain.

Incohérence avec les Zones Environnantes :

La parcelle est voisine d'une zone où la hauteur maximale autorisée est de 24 mètres, ce qui crée une incohérence avec la hauteur réduite imposée sur la parcelle AD 105.

Hauteur de Construction :

Rétablissement de la hauteur frontale autorisée à 30 mètres dans la parcelle AD 105, ou, à défaut, intégration de la parcelle dans la zone UBa avec une hauteur maximale de 24 mètres.

Position de la Commune : La hauteur frontale autorisée de la zone UBb1 est portée à 22,50 mètres suite à l'enquête publique.

Logements Sociaux et Locatifs Intermédiaires :

Réduction de la part des logements sociaux à 30% de la surface de plancher totale et inclusion de 10% de logements locatifs intermédiaires (LLI).

Position de la Commune : Avis défavorable

III.8.17. Parcelle AB 223

Le propriétaire d'une parcelle actuellement en zone UD soulève des préoccupations concernant le projet de transformation partielle de sa parcelle en zone EBC.

Position de la Commune : La commune n'entend pas donner suite à cette demande.

III.8.18 Parcelle AM 72

Le propriétaire d'une parcelle actuellement en zone UDb, d'une superficie de 6 827 m², observe que son terrain est reclassé en zone N (naturelle inconstructible) dans le projet de révision du PLU.

Il souligne que :

- La parcelle jouxte une zone UF (destinée aux gens du voyage).
- Selon le diagnostic et l'état initial, la parcelle est classée comme "espace libre potentiellement urbanisable".
- Elle n'est pas soumise à des restrictions d'inconstructibilité liées au PPRn pour les mouvements de terrain.
- Une partie du terrain est boisée, mais 1 500 m² de surface non plantée est desservie par les réseaux et accessible grâce à une servitude de passage. L'élargissement prévu du chemin Romain à 6 mètres améliore également l'accès.
- Des études environnementales ont été réalisées et l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis non défavorable à sa constructibilité.

Demande :

Le propriétaire souhaite que sa parcelle soit maintenue en zone constructible, comme elle l'était précédemment en zone UDb, au lieu de son reclassement en zone N.

Position de la Commune : Avis défavorable – Pour mémoire la zone UF est reclassée en zone N.

III.8.19 Parcelle AE 544 Demande : Retrait de la parcelle de la zone UT en raison d'une incohérence entre le plan de zonage et le plan de masse.

Position de la Commune : Avis favorable. Parcelle reclassée en zone UBb.

III.8.20 Parcelle AH 483

Demande : Suppression d'un élément de patrimoine sur la parcelle AH 483 20 bis av Paul Doumer non répertorié dans l'inventaire annexé au PLU.

Position de la Commune : Avis favorable. Suppression.

5- LES PIÈCES JOINTES.

- PJ. N°1- Décision du TA : nomination du commissaire-enquêteur.**
- PJ. N°2- Attestation sur l'honneur.**
- PJ. N°3- Compte-rendu de la réunion de travail du 6 mai 2024.**
- PJ. N°4- Compte-rendu de la réunion de travail du 12 juin 2024.**
- PJ. N°5- Compte-rendu de la visite sur site du 3 juillet 2024.**
- PJ N°6 - Arrêté d'ouverture d'enquête.**
- PJ N°7 - Arrêté rectificatif.**
- PJ N°8 - Première publication dans les annonces légales Nice-Matin.**
- PJ N°9- Première publication dans le journal « Les Petites Affiches » 26/06/2024.**
- PJ N°10- Article dédié sur le site Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes**
- PJ N°11- Deuxième publication Nice-Matin du 27/07/2024.**
- PJ N°12- Deuxième publication Les Petites Affiches des A-M 25/07/2024.**
- PJ N°13- Troisième publication Les Petites Affiches des A-M 08/08/2024.**
- PJ N°14- Troisième publication Nice-Matin - 08/08/2024.**
- PJ N°15 – Récépissé de remise du registre et des documents en mairie.**

PJ. N°1- Décision du TA : nomination du commissaire-enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	
DECISION DU	TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE
23/04/2024	-----
N° E24000016 /06	La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaires du 23/04/2024

Vu enregistrée le 15/04/2024, la lettre par laquelle le maire de Beausoleil demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

-Révision générale du plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausoleil ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Edith CAMPANA est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Raymond HECHT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au maire de Beausoleil, à Madame Edith CAMPANA et à Monsieur Raymond HECHT.

Fait à Nice, le 23/04/2024

Pour la présidente,
La Vice-Présidente

Pour expédition conforme
le greffier en chef,

Virginie Chevalier-Aubert



PJ. N°2- Attestation sur l'honneur.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Nice, le 23/04/2024

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**18 avenue des fleurs
CS 6103906050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00

Télécopie :

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

E2400016 06

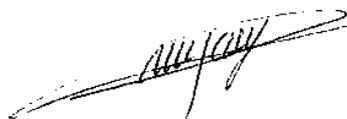
Madame Edith CAMPANA
482 Chemin des Petits Brusquets
06220 VALLAURIS**Dossier n°** : E2400016 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)**Déclaration sur l'honneur****Enquête publique** : Révision générale du plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausoleil

Je soussignée, Madame Edith CAMPANA, Médecin hospitalier en retraite, demeurant 482 Chemin des Petits Brusquets, VALLAURIS (06220), désignée pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intervenue à l'occasion de l'étude présentée ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Vallauris

Le 8 Mai 2024

Signature



PJ. N°3 : Compte-rendu de la réunion de travail du 6 mai 2024.



Compte-rendu de la réunion du 6 mai 2024 relative à la tenue de l'enquête publique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Ville.

Personnes présentes :

- Edith CAMPANA, Commissaire-Enquêteur
- Monsieur Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme – Commune de Beausoleil
- Monsieur Jean-Luc DALCHER, Directeur Général des Services – Commune de Beausoleil
- Anne-Laure THERISOD, Directrice Générale Adjointe des Services – Commune de Beausoleil
- Richard MOLINIE, Responsable du Service Urbanisme et Foncier – Commune de Beausoleil
- Aurélien SOUSTRE, agent du Service Urbanisme et Foncier – Commune de Beausoleil

Préambule

Par décision n°E24000016/06 en date du 23 avril 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique à venir afin que le public examine le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme révisé.

Un premier point avec les représentants de la Commune a été convenu pour dégager les modalités d'organisation de l'enquête et présenter à Madame CAMPANA le document arrêté et les principales caractéristiques du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme arrêté a été adressé par mail en amont de la réunion à Madame la Commissaire-Enquêteur.

Déroulé de la réunion

La réunion débute à 14H00 avec une demande faite à la Commune de compte-rendu pour chaque réunion entre les représentants de la Commune et Madame la Commissaire-Enquêteur. Madame CAMPANA souhaite également avoir le bilan de la concertation. Ce bilan est annexé à la délibération d'arrêt, il sera transmis par la Commune à Madame CAMPANA.

Monsieur le Directeur Général des Services entame ensuite une présentation détaillée du territoire. La Commune de Beausoleil est une commune récente, créée en 1904 par Monsieur Camille BLANC qui la détache de la commune de La Turbie. Monsieur Gérard SPINELLI, maire de Beausoleil a été élu par les beausoleillois pour conduire la gestion de la collectivité en 1989, il a été réélu à plusieurs reprises avec une exception sur la période 2001-2008. Le Plan Local d'Urbanisme actuel a été approuvé en 2008, il est le fruit d'un travail de la précédente équipe municipale de Monsieur Robert VIAL, maire de Beausoleil de 2001 à 2008.

Malgré sa superficie modeste de 2,79 km², la Commune de Beausoleil est dotée de plusieurs équipements publics construits progressivement avec notamment une politique culturelle et une politique de mobilité douce menée par la majorité actuelle et caractérisée notamment par le Centre Culturel Prince Jacques (CCPJ) et un maillage d'escaliers mécaniques limitant l'usage de véhicules automobiles et compensant la déclivité importante du territoire. Une programmation d'élargissement de trottoirs et de mise en place d'ascenseurs complète cette politique de mobilité douce.

La proximité de la Principauté de Monaco influe également sur le territoire avec une part significative des actifs de Beausoleil travaillant sur la Principauté ce qui génère des flux pendulaires importants entre les deux territoires.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008 a fait l'objet de plusieurs modifications depuis 2008. Il est apparu nécessaire d'engager une procédure de révision générale pour moderniser la logique globale du document et l'adapter à cette politique et aux évolutions juridiques de ces dernières années.

Le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme augmente la superficie des zones naturelles, principalement situées au nord du territoire, réduit les zones urbanisées notamment celles à vocation d'habitat individuel et introduit deux zones agricoles. Les zones à urbaniser de l'actuel PLU deviennent des zones naturelles. La Commune a refusé un projet d'urbanisation au nord de la zone agricole Grima projetée et a confirmé la destination naturelle de ce secteur. Le PLU projeté identifie plusieurs secteurs à enjeux appelés à supporter les créations de logements envisagés jusqu'à l'horizon 2035 : Secteur « La Crémaillère » ; Secteur « Vallon de la Noix » ; Secteur « Moneghetti ».

Le premier secteur est traité sur un plan de masse qui reprend les principes de celui existant avec une mixité fonctionnelle attendue. Le second secteur fait l'objet d'un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » (PAPAG) qui gèle la constructibilité pour une période maximale de 5 ans afin d'établir un projet d'aménagement global tenant compte des résultats de l'étude hydraulique en cours. Cette étude doit quantifier l'aléa inondation. Le troisième secteur des « Moneghetti » est axé sur des opérations de renouvellement urbain.

La Commune de Beausoleil a fait l'objet d'un arrêté portant carence pris en décembre 2023 par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en raison d'une production de logements sociaux insuffisant par rapport à l'objectif triennal fixé. Le développement urbain envisagé tient ainsi compte de l'impératif de mixité sociale et l'obligation légale de développer des logements sociaux.

Les modalités de l'enquête publique sont ensuite évoquées par Madame CAMPANA. Afin de respecter les délais règlementaires d'une enquête publique relatifs à l'émission du procès-verbal synthétique des observations, à la réponse de la Commune et à la notification du rapport et des conclusions motivées de Madame la Commissaire-Enquêteur, Madame CAMPANA souhaite adresser à la Commune une première série de questions pendant l'enquête publique dans la première quinzaine de l'enquête publique. Une deuxième série de question sera ensuite adressée. Cela doit permettre de donner des indications sur le contenu du procès-verbal de synthèse des observations du public à la Commune pour qu'elle puisse anticiper sa réponse.

Le dossier d'enquête publique devra également contenir un volet « pièces rajoutées en cours de l'enquête publique » pour intégrer les modalités de publicité de l'enquête ainsi que d'éventuels autres documents reçus et qui nécessitent d'être ajoutés au dossier.

Le planning envisagé est une approbation du document à l'automne 2024 avec une enquête publique se tenant du 19 juin au 19 juillet 2024. Les premières publications informant le public des modalités de l'enquête devront, dans cette configuration, être effectuées le 4 juin au plus tard tandis que les secondes auront lieu entre le 19 et le 25 juin 2024.

La Commune informe qu'un registre dématérialisé ne sera pas créé mais que toutefois une page du site internet de la Commune permettra de consulter le dossier d'enquête publique et les observations du public. Un traitement pour anonymiser les observations sera mis en place pour éviter toute infraction au Règlement Général relatif à la Protection des Données (RGPD). La fréquence de mise en ligne des observations du public est de deux fois par semaine.

Une adresse mail générique sera créée pour permettre l'émission d'observations du public par voie dématérialisée. Il est proposé à Madame CAMPANA d'être destinataire des dires reçus sur cette boîte mail.

Madame CAMPANA ne souhaite pas qu'une redirection sur sa boîte mail soit faite. Elle évoque la nécessité de mettre en place une modération des propos afin d'éviter la diffusion de propos choquants. La Commissaire-Enquêteur évoque notamment plusieurs cas sur des enquêtes publiques où de tels propos ont été tenus.

Sur le registre papier, il sera aussi nécessaire de l'attacher à une table avec un cadenas pour éviter tout vol du registre. Une personne devra toujours être présente pour le surveiller. Le fait de déchirer une page du registre obligera à recommencer l'enquête publique.

Les observations du public reçus en papier n'ont pas vocation à être mises en ligne. Elles seront consultables avec le registre et le dossier papier. La mise en ligne du dossier d'enquête publique devra se faire au même moment que l'ouverture de l'enquête publique.

Il est acté le principe que l'avis d'enquête publique et l'arrêté prononçant l'ouverture de l'enquête publique feront l'objet d'une lecture et d'une validation commune avec Madame la Commissaire-Enquêteur. Il conviendra également de multiplier les lieux d'affichage pour assurer une bonne publicité de l'enquête publique.

Il est évoqué les sites des réunions publiques tenues lors de la phase de concertation ainsi que d'autres sites importants tels que le Stade du Devens. La Commune envisage une publicité complémentaire à travers les réseaux sociaux de la Ville.

Madame CAMPANA souhaite qu'une réunion en ville soit programmée avec Monsieur le Maire. Cette réunion lui permettra de parapher et signer le registre d'enquête publique mis à la disposition du public.

PJ. N°4 : Compte-rendu de la réunion de travail du 12 juin 2024.



Compte-rendu de la réunion du 12 juin 2024 relative à la tenue de l'enquête publique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Ville

Personnes présentes :

- Edith CAMPANA, Commissaire-Enquêteur
- Anne-Laure THERISOD, Directrice Générale Adjointe des Services – Commune de Beausoleil
- Richard MOLINIE, Responsable du Service Urbanisme et Foncier – Commune de Beausoleil
- Aurélien SOUSTRE, agent du Service Urbanisme et Foncier – Commune de Beausoleil

Préambule

Après une première réunion de cadrage ayant eu lieu le 6 mai 2024 en mairie, il a été convenu entre les représentants de la Commune et Madame la Commissaire-Enquêteur une deuxième réunion pour finaliser les modalités de l'organisation de l'enquête publique et échanger sur les premières analyses du dossier par Madame CAMPANA.

Dans cette optique, le dossier d'enquête publique et les projets d'avis d'enquête publique et d'arrêté d'ouverture de ladite enquête ont été communiqués à Madame CAMPANA.

Cette réunion sera suivie d'un entretien entre les élus de la Commune (Monsieur le Maire et Monsieur le Conseiller Municipal délégué à l'Urbanisme) et Madame Edith CAMPANA.

Déroulé de la réunion

La réunion débute à 9H48 en présence de Madame CAMPANA et Messieurs MOLINIE et SOUSTRE. Un échange informel de quelques minutes entre Madame CAMPANA et Monsieur SOUSTRE a précédé le début de cette réunion. Il a été acté que les avis du public reçus de manière dématérialisée lors de l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la ville, contrairement aux avis déposés de manière manuscrite qui demeureront consultables avec le registre.

Le premier sujet abordé concerne **les nouvelles dates proposées pour l'enquête publique** dans le projet, allant du mardi 9 juillet, au lundi 2 septembre 2024, soit une durée de 56 jours. La Commune souhaite permettre une participation forte du public malgré le choix fait d'une tenue de l'enquête sur la période estivale.

Madame CAMPANA indique que la durée n'est règlementairement pas possible. L'enquête publique doit durer 30 jours et peut être prolongée pour une durée de 30 jours pour des motifs précis. L'afflux de personnes n'entre pas dans cette motivation.

A titre d'exemple, un nombre important d'avis défavorables cumulées avec des perturbations lors de la venue du public provoquant des incidences sur le bon fonctionnement de l'enquête peut permettre une telle prolongation.

Monsieur MOLINIE indique que la période sera ajustée lors de l'entretien avec les élus.

Le deuxième sujet évoqué concerne **le bilan de la concertation**, communiqué en amont de la réunion et annexé à la délibération arrêtant le Plan Local d'Urbanisme projeté.

Madame CAMPANA souligne une bonne organisation du document avec une concertation organisée sur plusieurs années. Elle regrette toutefois qu'il n'y ait pas d'éléments sur les commentaires du public émis lors des réunions publiques.

Il est précisé à Madame la Commissaire-Enquêteur qu'outre les commentaires sur des situations personnelles des administrés, les questionnements du public portaient sur le développement urbain de la Route des Serres, notamment sa préservation et celle des oliviers centenaires à proximité du parking public ainsi que sur des questions environnementales à travers la présence des associations ASPONA et Trésor Vert de Grima.

La Commune lui communiquera ultérieurement les remarques reçues lors des réunions publiques.

Madame CAMPANA est interrogée sur **les remarques reçues en amont de l'enquête publique** par des administrés et également par des avocats. La logique serait de ne pas les prendre en considération puisque les avis doivent intervenir lors de l'enquête publique.

Madame CAMPANA confirme cette analyse en conseillant à la Commune d'adopter un traitement uniforme de ces demandes en précisant à leurs expéditeurs de reporter s'ils le souhaitent leurs observations lors de l'enquête publique. Pour un bon déroulé de l'enquête, il convient de ne pas répondre au contenu des courriers. Les réponses seront apportées au terme de l'enquête publique.

Le contenu du PLU arrêté est ensuite évoqué avec un problème majeur pour Madame la commissaire-enquêteur qui se situe dans **l'évaluation environnementale du PLU**. Si le diagnostic et son organisation sont assez précises et lui conviennent, il manque toutefois l'indication de mesures « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC) et une contradiction de cette étude où il est indiqué à plusieurs reprises une absence d'incidences du document sur l'environnement ainsi que dans le même temps des incidences sur l'environnement générées par certains choix opérés dans le document. Cette critique revient à plusieurs reprises dans les premiers avis analysés par Madame CAMPANA.

Le champ de la pollution sonore s'apprécie dans un périmètre de 4 kilomètres tandis que la pollution lumineuse s'apprécie dans un périmètre de 2 kilomètres. Le nombre de logements développés à horizon 2035 aura forcément une incidence sur l'environnement. Or, rien n'est prévu pour éviter ces incidences, les réduire ou à défaut les compenser. Les mesures indiquées pour prévenir les risques naturels ne peuvent pas être considérées comme des mesures « ERC ». La zone agricole envisagée sur le secteur « Grima » est concernée avec un nombre important d'espèces menacées. Au-delà de 40 décibels, le comportement des oiseaux change à cause de cette nuisance sonore, ils ne peuvent plus entendre leurs nids. Cela signifie qu'un projet agricole avec ses constructions aura forcément une incidence sur la biodiversité des lieux. Si les oiseaux se sont adaptés en ville, la perturbation nouvelle due à un chantier de construction a toujours des incidences.

Il est conseillé à la Commune de travailler sur un cahier des charges qui sera annexé au PLU et qui contiendra des mesures « ERC » qui seront imposées aux projets autorisés que cela soit au niveau de la conception que du déroulé du chantier de construction. A titre d'exemple, il est évoqué l'interruption du chantier pendant la période de nidification d'espèces à protéger.

Un effort est conseillé sur la trame noire. Ce cahier des charges aura vocation à évoluer dans le temps en fonction des données scientifiques. Madame CAMPANA souhaite être force de propositions, elle indique qu'elle n'agit que dans ce rôle et n'a pas vocation à contraindre la Commune.

La possibilité de réaliser des « Installations classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) devra aussi être étudiée car la nomenclature figurant dans le Code de l'environnement concerne des ouvrages qui par leur nature peuvent avoir de grandes incidences sur l'environnement. Il n'est donc là encore pas possible de conclure à une absence d'incidence.

Monsieur MOLINIE pointe le fait que dans d'autres départements, ces cahiers des charges ont fait l'objet d'une annulation jurisprudentielle car la réglementation dépassait ce qu'il était possible d'imposer.

Madame CAMPANA évoque son expérience sur d'autres enquêtes avec parfois des avis du public émanant de techniciens spécialisés sur certains domaines scientifiques qui ont dû être pris en compte avec des difficultés pour les collectivités compte tenu de la maîtrise technique avancée que certains sujets demandent.

Aurélien SOUSTRE souligne que pour intégrer des mesures « ERC », il sera nécessaire d'identifier de manière exhaustive les thématiques où des incidences sur l'environnement peuvent être identifiées. Or, aujourd'hui, la thématique « eau » tant dans le volet consommation de la ressource que des risques naturels relatifs à l'eau relève de données que doit recenser l'intercommunalité ou d'études hydrauliques demandées par l'Etat sur une base similaire à un Plan de Prévention des Risques Inondation.

Sur ces études, l'objectif de qualification de l'aléa devra passer à terme par des traductions réglementaires. L'Etat a communiqué à la Commune des propositions de rédaction tirés de Plan de Prévention du Risque Inondation, lesquelles ne sont pas adaptées au territoire. Il n'est aujourd'hui pas possible de faire cette traduction réglementaire selon le type de risque identifié. L'Etat ou les entreprises ayant produit les études ne souhaitent pas engager leur responsabilité sur les traductions réglementaires.

Monsieur SOUSTRE évoque également la réforme du champ de l'examen au cas par cas avec désormais une analyse que doit porter le premier destinataire d'une demande sur l'incidence du projet sur son environnement. Auparavant, seul le critère de l'importance du projet était comptabilisé (10 000 m² de surface de plancher généré pour une soumission à examen au cas par cas), désormais même en dessous de ce seuil, une analyse doit être importée au regard des caractéristiques du projet et du type d'environnement où est situé le projet. Il faudra donc adapter le cahier des charges selon le type de projet et le type de site concerné.

Le sujet du « **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global** » (PAPAG) est ensuite discuté. Madame la Commissaire-Enquêteur souhaite comprendre la logique du choix fait quant à cet outil juridique. Monsieur SOUSTRE indique que d'un point de vue technique, la question du risque inondation ne justifie pas le choix de cet outil juridique.

Toutefois, les discussions avec l'Etat ont fait ressortir une volonté de ce dernier, notamment à travers la position de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France de préserver le vallon de la Noix avec une construction possible uniquement en amont de ce vallon. Sur ces dernières années, la position de Monsieur l'ABF a toujours été d'avoir un projet global sur ce secteur.

Le PADD projeté indique que cette zone est un secteur à enjeux, notamment sur la thématique de la mixité sociale ce qui est en contradiction avec la position de l'Etat. Le risque inondation, une fois identifié aura également des incidences sur la constructibilité de la zone.

L'outil juridique du « PAPAG » permet donc de figer la constructibilité afin de permettre de quantifier l'aléa inondation puis de bâtir une réglementation globale sur la zone en coopération avec les services de l'Etat.

Un aparté est fait sur l'**organisation de l'enquête publique**. Madame CAMPANA souhaite qu'un référent soit désigné pour recevoir le public et ses observations. Une fiche de réception type est présentée aux représentants de la Commune. L'avis doit être identifié puis photocopié pour être mis à la disposition du public.

Monsieur MOLINIE indique que le lieu de l'enquête publique se trouve au bâtiment « Le Centre » avec un badge nécessaire pour ouvrir la salle. Des agents seront mobilisés pour escorter le public jusqu'au registre d'enquête publique, le dossier de l'enquête et le poste informatique.

Madame CAMPANA confirme le contenu des échanges informels en amont de la séance avec Monsieur SOUSTRE, les commentaires reçus en papier ne devront pas être mis sur le site de la Commune mais être joints au dossier d'enquête avec un bordereau complet mis dans le registre d'enquête publique.

Madame Anne-Laure THERISOD souligne que le règlement général sur la protection des données imposera un retrait des données personnelles des personnes présentes dans les avis du public émis de manière dématérialisée. La reproduction de ces avis sur le site de la ville se fera donc avec le retrait de ces informations (adresse mail, numéro de téléphone a minima).

La discussion se concentre ensuite sur la thématique environnementale où Madame CAMPANA indique que la protection de la diversité fait l'objet d'une page unique dans le tome 2 (page 425) ce qui paraît clairement insuffisant.

La **trame noire** devrait être traitée. Une documentation existe sur le sujet notamment les travaux de Monsieur Romain SORDELLO.

La question des **produits phytosanitaires**, notamment pour les zones agricoles, devrait aussi être renforcée. A proximité de la zone agricole des Clapisses, un EHPAD pose la question en tant qu'établissement sensible, de l'incidence d'un projet sur la population.

Monsieur SOUSTRE évoque des législations spécifiques sur ce sujet pour les collectivités territoriales, les particuliers et les professionnels. Il existe donc des ressources juridiques permettant d'édicter des traductions réglementaires dans le futur règlement du PLU.

L'avis de la Principauté de Monaco, notamment son projet d'EHPAD, est expliqué par la Commune à Madame CAMPANA. La majorité du projet se trouve sur le territoire de la Principauté mais des parkings et des locaux annexes à ce projet seraient construits sur la commune de Beausoleil. La principauté souhaite une évolution de la réglementation pour permettre la réalisation du projet.

Madame CAMPANA émet le souhait d'organiser une visite en ville, spécifiquement sur une voie située partiellement sur la commune et sur la principauté pour comprendre les impacts du projet de PLU sur la Principauté de Monaco.

La réunion s'achève. Madame CAMPANA, Madame THERISOD et Monsieur MOLINIE rejoignent Monsieur le Maire pour finaliser les modalités de l'enquête publique.

Il est acté une enquête publique du 9 juillet au 13 août avec trois permanences les 11 juillet, 1^{er} août et 13 août ainsi qu'une visite sur site le 3 juillet qui pourrait permettre à Madame CAMPANA de parapher le registre d'enquête publique.

PJ. N°5 : Compte-rendu de la visite sur site du 3 juillet 2024.

Visite du territoire et des secteurs à enjeux

Participants :

Madame La commissaire enquêtrice

Monsieur le Maire

Madame la Cheffe de Cabinet

Monsieur Le Conseiller Municipal délégué à l'urbanisme, la politique foncière et au logement

Monsieur le DGS

Madame la DGSA

Monsieur le Responsable Service Urbanisme

La journée commence avec l'arrivée à 8h30 de Madame la CE au service Urbanisme pour la signature du dossier d'enquête publique et du registre.

Puis une réunion à partir de 10h jusqu'à 10h30 avec Monsieur le DGS, Madame la DGSA, M le Conseiller Municipal et le responsable du service urbanisme.

Départ en voiture de l'Hôtel de Ville, pour démarrer les visites :

Secteur des Moneghetti : 10h35

Arrêt devant la salle du Petit René 10h40

Visite de l'îlot Jean Bouin (+ Villa Mona) + terrain de la Campanette (en passant devant le stade des Moneghetti) présentation du projet et rappel ERMS de l'EPF PACA

Puis départ pour site Moyenne Corniche d'implantation du futur établissement de santé (en limite de Monaco) 11h (présentation du futur projet)

Visite du Parc Nature de Grima + site de la DP Grima (16 000 m² de SdP abandonnée par la commune) 11h30

Visite du Parc du Devens (projet de requalification avec création d'un gymnase et d'un parking en infrastructure à l'entrée du site et d'un nouveau stade de football) 12h

Visite du Site de la future ZA des Clapisses - projet viticole Famille Perrin 12h30 (fournir dossier CDPENAF)

Déjeuner de travail 12h40 - 13h40 avec M Le Maire.

Visite du site de la Crémaillère 14h (avec présentation du secteur à plan masse et des destinations prévues)

Visite du Vallon de la Noix - 14h30 (avec rappel du contexte urbain, de l'EAIP suite au PAC de l'Etat et de la justification du PAPAG).

Visite du site du Ténas Supérieur des HLM avec projet de requalification + ERMS 70% pour une capacité cible de 24 000 m² de SdP au lieu des 7 500 m² existants 15h30 - fournir étude capacité de D Babel

Visite du Domaine Charlot - 16h Présentation par Mme la DGSA

Fin de la journée avec Mme Campana 16h30.

PJ N°6 – Arrêté d’ouverture d’enquête.

DEPARTEMENT
ALPES MARITIMES
CANTON
BEAUSOLEIL
COMMUNE
BEAUSOLEIL

REPUBLIQUE FRANÇAISE SUIVRS/RM/AS/60-24
 Libéré Égalité Démocratie
ARRÊTÉ DU MAIRE

ARRETE
PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA PROCEDURE DE REVISION
GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BEAUSOLEIL

Nous, Gérard SPINELLI, Maire de la Commune de BEAUSOLEIL,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les dispositions des articles L.153-19, L.153-21 à L.153-25 et R.153-8 ;

VU le Code de l'environnement, notamment les dispositions des articles L.122-4, L.123-1-A à L.123-18, R.123-1 à R.123-27 ;

VU l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'environnement ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 5 mars 2008 en sa dernière version exécutoire le 19 avril 2022 ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° F5J du 22 juillet 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° H1h du 16 mars 2022 relative à la présentation du diagnostic territorial ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°11b en date du 16 février 2023 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° 17b du 14 décembre 2023 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée par courrier en date du 12 avril 2024 auprès du Tribunal Administratif de Nice ;

VU la décision n°12400015/06 en date du 23 avril 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Raymond HÉCHI en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU la saisine de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) par courrier en date du 17 avril 2024 ;

VU le courrier de saisine complémentaire de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 30 avril 2024 ;

VU la convocation en date du 4 juin 2024 relative à la réunion de la CDPENAF le 27 juin 2024 ;

ARRETONS

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE ET CARACTERISTIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊTÉ

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2023, ceci dans le cadre de la révision générale de ce document.

Cette révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 2020. Une réunion s'est tenue le 16 mars 2022 au Centre Culturel Prince Jacques, celle-ci a été suivie d'une séance du Conseil Municipal, le 16 mars 2022, pour présenter le diagnostic territorial. Trois réunions publiques ont été organisées le 8 novembre 2023 à 18 h à l'école du Ténas, le 13 novembre 2023 à 18 h au Centre Culturel Prince Jacques et le 15 novembre 2023 à 18 h à la mairie annexe des Moneghetti, salle du « Petit René » pour présenter le diagnostic territorial actualisé et le projet d'aménagement et de développement durables. Trois autres réunions ont été organisées le 9 janvier 2023 à 18 h dans la mairie annexe des Moneghetti, salle du « petit René », le 11 janvier 2023 à 18 h au Centre Culturel Prince Jacques et le 13 janvier 2023 à 18 h à l'école du Ténas pour présenter à la population la traduction réglementaire des orientations du projet d'aménagement et de développement durables, dans les mêmes lieux que les précédentes réunions.

Un bilan de la concertation arrêté par délibération précitée du 14 décembre 2023 retrace l'ensemble des modalités de la concertation, il est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est porté par la Commune de Beausoleil sise 27 Boulevard de la République à Beausoleil (06240).

Concernant les caractéristiques du plan arrêté, plusieurs orientations sont mises en œuvre dont la protection des espaces naturels, paysagers et environnementaux situés en amont de la Moyenne-Carriche.

l'encadrement du développement urbain à travers quatre secteurs à enjeux et des secteurs de renouvellement urbain, avec des dispositions renforcées en matière de mixité sociale, d'espaces de pleine terre et d'espaces verts ainsi qu'en matière de mobilité douce. La révision intègre également un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et fixe la consommation ciblée jusqu'en 2031, en adéquation avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le projet intègre une augmentation des zones naturelles et agricoles avec une baisse des zones urbaines et la suppression des zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte, Bleue et Noire est créée.

ARTICLE 2 : DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique durera 33 jours et se déroulera du lundi 22 juillet 2024 à partir de 9h00 au vendredi 23 août jusqu'à 16H00.

Madame Edith CAMPANA, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Nice.

En cas d'empêchement, la Présidente du Tribunal administratif a désigné Monsieur Raymond HECHT, en tant que commissaire enquêteur remplaçant.

ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, en l'Hôtel de Ville situé 27 Boulevard de la République du lundi 22 juillet 2024 à partir de 9H00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 inclus jusqu'à 16H00. Lors des permanences de Madame la Commissaire-Enquêteur, le dossier d'enquête publique, le registre d'enquête ainsi que le poste informatique seront disponibles au lieu de ces permanences (se reporter à l'article 5 du présent arrêté).

Les horaires d'ouverture sont les suivants

Lundi à Jeudi
9H00-12H30 13H30-17H
Vendredi
9H00-12H30 13H30-16H

Le dossier d'enquête publique est également consultable sur le site internet suivant :

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique sur le lieu où se trouve le registre, en l'Hôtel de ville, hors permanences de Madame le Commissaire-Enquêteur. Les horaires et les lieux d'accès au dossier d'enquête publique par ce poste sont identiques aux lieux et aux horaires indiquées pour consulter sur support papier le dossier de l'enquête.

pourront être :

- consignées, en Mairie, sur le registre d'enquête ;
- ou adressées par écrit à l'attention du Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Beausoleil
Service Urbanisme et Foncier

Revision PLU
27 Boulevard de la République - 06240 BEAUSOLEIL ;

- ou envoyées par courriel à l'adresse suivante :
revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr

Les observations du public, y compris celles adressées par courrier ou par courriel, seront reçues jusqu'à la clôture de l'enquête : le 23 août 2024 à 16h.

Consultations des observations du public :

- les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, sont consultables uniquement sur le 1^{er} en de l'enquête.

Les observations du public transmises par voie électronique sont uniquement consultables sur le site internet de la Commune, où le dossier d'enquête est également présent (<https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>).

ARTICLE 5 : PERMANENCES

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en l'Hôtel de Ville Boulevard de la République les jours suivants :

- Lundi 22 juillet 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17H00
- Vendredi 9 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16H00
- Vendredi 23 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16H00

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DE PIÈCES

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Beausoleil, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. La personne devra adresser sa demande auprès de :

Monsieur le Maire
Mairie de Beausoleil
Service Urbanisme et Foncier
27 Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

ARTICLE 7 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été soumis pour avis à l'autorité environnementale (AAE) conformément aux dispositions des articles L.104-6, R.104-11 et R.104-23 et suivants du Code de l'urbanisme afin d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale du plan.

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme se trouve dans la pièce « Rapport de présentation Tome II » avec notamment un résumé non technique.

A l'issue de cette saisine, un avis n°MRAe2024APACA39/3674 en date du 4 avril 2024 a été rendu. Il est joint au dossier d'enquête publique et demeure consultable sur le site de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur à l'adresse suivante :
<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1368.html>

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Beausoleil auprès du service urbanisme, auprès du Responsable du Service Urbanisme (04 93 41 71 56).

ARTICLE 9 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractères apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département (Nice-Matin et Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes).

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis fera l'objet d'un affichage papier conforme à l'arrêté susvisé du 9 septembre 2021 sur les lieux suivants, visibles et lisibles depuis les voies publiques :

- Hôtel de ville, 27 Boulevard de la République, affichage extérieur devant le bureau de l'état civil ;
- Entrée du théâtre « Michel Daner », Place Libération, entrée donnant accès aux services Urbanisme et Foncier et Services Techniques de la Commune ;
- Bâtiment « Le Centre » 15 Rue Jules Ferry, situé derrière l'Hôtel de Ville, affichage en rez-de-chaussée, visible depuis le parvis « Charles TINELLI » ;
- École du Ténao, 302 Avenue Delphine : affichage sur panneau situé Avenue de Saint-Roman et visible depuis cette voie ;
- Centre Culturel Prince Jacques, 6/8 Avenue du Général de Gaulle, visible depuis cette voie ;
- Kiosque de presse situé 1 Boulevard des Moneghetti, affichage visible depuis le Boulevard des Moneghetti ;
- Avenue Paul Doumer, affichage sur le panneau d'affichage libre situé à proximité du Parking Victor Hugo et du Gymnase des Moneghetti ;
- Affichage sur le Chemin de la Turbie Supérieur, en amont de la Route Départementale Avenue Prince Rainier III et en aval de l'entrée du Parc de Grima, visible depuis le Chemin de la Turbie Supérieur ;
- Route des Serres, affichage sur le parking public situé près de l'arrêt de bus « Les Serres », visible depuis cette voie publique ;
- Stade « André Vanco », affichage sur le panneau d'affichage libre de la Commune situé à l'entrée du complexe, visible depuis la Route de Beausoleil ;
- Boulevard de la Turbie, à proximité de l'arrêt de bus « Riviera Palace » et visible depuis le Boulevard de la Turbie sur le panneau d'affichage libre;
- 2 Bretelle du Centre, visible depuis la voie Bretelle du Centre sur le panneau d'affichage libre ;
- Affichage Marché Gustave Eiffel, Boulevard de la République visible depuis la voie publique ;

Ces affichages seront mis en place au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture. Le présent avis sera également publié sur le site internet de la Commune sur la page consacrée à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme :

. Une information sera également réalisée par le biais des comptes de la commune sur les réseaux sociaux.

Les formalités de cette publicité seront communiquées au commissaire-enquêteur et ajoutées en cours d'enquête publique.

ARTICLE 10 : CLOTURE DE L'ENQUÊTE

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transcrire son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 11 : DIFFUSION DU RAPPORT

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le Maire de Beausoleil
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également consultables au service Urbanisme et Foncier, sur support papier respectant le règlement européen précité.

ARTICLE 12 : SUITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil Municipal qui statuera quant à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Il pourra faire l'objet de modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet, et procédant soit des avis rendus sur le projet par les personnes publiques associées ou soit du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

Une enquête publique complémentaire pourra également être décidée par le Conseil Municipal si les modifications apportées remettent en cause l'économie générale du projet ou ne procèdent pas des avis des personnes publiques ou du rapport du Commissaire-Enquêteur. Cette enquête publique supposera un nouvel arrêt du document d'urbanisme, une nouvelle saisine de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées et consultées avant la tenue de l'enquête publique complémentaire.

Elle ne portera que sur les avantages et les inconvénients des modifications pour le projet pour l'environnement, elle durera 15 jours. Le dossier de la présente enquête publique sera complété, le cas échéant, d'une note explicative relative aux modifications substantielles apportées au plan ainsi que les nouveaux avis reçus dont celui de l'autorité environnementale.

Dans le cas d'une approbation, le dossier sera mis en ligne sur le site de la Mairie à l'adresse précitée à l'article 4 et sera disponible également au service Urbanisme et Foncier. Il sera également transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes qui disposera d'un délai d'un mois pour notifier à la Commune les modifications nécessaires au projet approuvé dans le cadre des dispositions de l'article L.153-25 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier sera également publié sur le portail national de l'urbanisme, site national pour l'accès dématérialisé aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Une fois les formalités de publicité et de transmission du dossier effectué, le Plan Local d'Urbanisme dans sa version nouvelle sera exécutoire.

Fait à le 20 juin 2024

Le

7

PJ N°7 – Arrêté rectificatif.

DEPARTEMENT
ALPES MARITIMES
CANTON
BEAUSOLEIL
COMMUNE
BEAUSOLEIL

REPUBLIQUE FRANÇAISE

SUF/GS/RM/AS/61-24

ARRETE DU MAIRE

ARRETE
RECTIFICATIF DE L'ARRETE
N° SUF/GS/RM/AS/60-24

Nous, Gérard SPINELLI, Maire de la Commune de BEAUSOLEIL,

VU l'arrêté « SUF/GS/RM/AS/60-24 » relatif à l'ouverture de l'enquête publique concernant la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

VE le Code de l'urbanisme et notamment les dispositions des articles L.153-19, L.153-21 à L.153-25 et R.153-8 ;

VE le Code de l'environnement, notamment les dispositions des articles L.122-4, L.123-1-A à L.123-18, R.123-1 à R.123-27 ;

VU l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 et le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'environnement ;

VE le plan local d'urbanisme approuvé par Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 8 mars 2008 en sa dernière version exécutoire le 19 avril 2022 ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° F 5 j du 22 juillet 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° H 1 b du 16 mars 2022 relative à la présentation du diagnostic territorial ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° I 1 b en date du 16 février 2023 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la délibération du Conseil Municipal n° I 7 b du 14 décembre 2023 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU La demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée par courrier en date du 12 avril 2024 auprès du Tribunal Administratif de Nice ;

VU la décision n° E24000016/06 en date du 23 avril 2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU la saisine de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) par courrier en date du 17 avril 2024 ;

ARRETONS

ARTICLE 1 : Le dernier visa de l'arrêté susvisé est remplacé par :

VU le courriel du 18 juin 2024 portant report de la réunion de la CDPENAF à raison de la période pré-électorale ;

ARTICLE 2 : Les autres articles et visas et demeurent en l'état.

Fait à Beausoleil, le 24 juin 2024

PJ N°8 – Première publication dans les annonces légales Nice-Matin.

Appels d'offres

AVIS D'APPELS

Erilia

AVIS D'ATTRIBUTION

SA ERILIA, SOCIÉTÉ A MISSION
Mme Nathalie CAUSE - Secrétaire générale
72 bis, rue Perrin Soliman, 99 1291, 13291 Marseille - Cedex 6
Tél. : 04.91.18.45.45 - Mail : correspondre@avf-avances.com - Web : http://www.erilia.fr
SIRET 0588167000015

Objet : construction en corps d'états séparés de 46 modules de logements, disposés à côté d'une aire de stationnement caravanes, 52 places de parking, un local gastronomique sis 73, chemin des Salles, 06890 Cagnes-sur-Mer.

Référence acheteur : IS4.
Nature du marché : Travaux.
Procédure ouverte.
Classification CPV :
Principale : 4521000 - Travaux de construction d'immeubles collectifs et de maisons individuelles.
Complémentaires : 4421000 - Bâtements préfabriqués.
Instance chargée des procédures de recours
Tribunal judiciaire de Marseille, 8, rue Joseph Auriant, 13281 Marseille - Cedex 6
Tél. : 04.91.15.50.50 - Fax : 04.91.54.42.90 - tj-marseille@justice.fr
Précisions concernant le(s) délai(s) d'introduction des recours : Cf. le greffe du tribunal à l'adresse ci-dessus.
Attribution du marché :
Valeur totale du marché (hors TVA) :
Lot n°1 - Génie civil.
Date d'attribution : 10/06/24.
Marché n° : 2024/125-1.
GAGNERAUX CONSTRUCTION, 198, chemin des Eucalyptus, 06160 Antibes.
Montant HT : 4.020.246,20 euros.
Le titulaire est une PME : non.
Lot n°2 - Modules.
Ce lot a été déclaré sans suite.
Lot n°3 - Équipements verts.
Date d'attribution : 10/06/24.
Marché n° : 2024/125-2.
Travaux Et Entretien Paysage, 2878, route de Malpasset, 83370 Fréjus.
Montant HT : 1872680,00 euros.
Le titulaire est une PME : non.
Envoyez le 02/07/24 à la publication.
Pour retrouver cet avis intégral, allez sur <http://www.erilia.fr>.

GRUPE nice-matin

**NOUS PRIONS LES CANDIDATS
REPENDANT A UNE OFFRE D'EMLOI DE
BIEN VOULOIR INDIQUER SUR L'ENVELOPE
LA REFERENCE CORRESPONDANTE**

nm media

Annonces légales

Conformément à l'arrêté du 19 novembre 2021 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif ou caractère est fixé pour l'année 2024 à 0,030 € HT pour les Alpes-Maritimes. Par dérogation, conformément à l'article 23 du même arrêté, certaines annonces légales font l'objet d'une tarification forfaitaire. Pour information, les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numériques centrale mentionnée au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi du 4 janvier 1955 et régie par le décret du 28 décembre 2012.

AVIS D'ENQUÊTES

VILLE DE BEAUSOLEIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté SUFFGRMAS/624 du 20 juin 2024, complété par l'arrêté n°SUFFGRMAS/61 du 24 juin 2024, le Maire de Beausoleil a ouvert l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision est conduite par la commune de Beausoleil (Hôtel de Ville, 27, boulevard de la République, 06240 Beausoleil) et poursuit plusieurs orientations dont la protection des espaces naturels, paysagers et environnementaux situés en amont de la Moyenne Corniche, l'encadrement du développement urbain à travers quatre secteurs à enjeux et des secteurs de renouvellement urbain, avec des dispositions renforcées en matière de mixité sociale, d'espaces de pleine terre et d'espaces verts ainsi qu'en matière de mobilité douce.

La révision intègre également un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et fixe la consommation ciblée jusqu'en 2031, un adéquat avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le projet du Plan Local d'Urbanisme intègre une augmentation des zones naturelles et agricoles avec une baisse des zones urbanisées et la disparition des zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte, Bleue et Noire est créée. Les informations relatives à ce projet de plan peuvent être demandées auprès du responsable du Service Urbanisme et Foncier (04.53.41.71.56 - urbanisme@villebeausoleil.fr).

Par décision n°E240001008 en date du 23 avril 2024, le Président du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera du lundi 22 juillet à l'heure 18h00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 à 18h00 soit une durée de 33 jours, aux jours et heures suivants :

Lundi à Jeudi de 10h30 à 12h30 et 17h00 ;
Vendredi : 9h00-12h30, 13h30 à 16h00 ;
Le lieu de l'enquête publique est le dossier d'enquête publique et le registre permettant au public d'écouter ses observations et propositions se situent à l'Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République.

Le dossier d'enquête publique est accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville (https://villebeausoleil.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=1382).

Toutes correspondances postales relatives à l'enquête publique, correspondance qui sera transmise à Madame le commissaire-enquêteur devra être envoyée à l'adresse suivante : « Marie de Beausoleil, Service Urbanisme et Foncier, révision PLU, 27 boulevard de la République 06240 Beausoleil ».

Les permanences du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, situées en l'hôtel de ville sis 27 boulevard de la République, sont les suivantes :

Lundi 22 juillet 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17h00 ;
Vendredi 9 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00 ;
Vendredi 22 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00 ;

À l'issue de l'enquête publique, le rapport de Madame le commissaire-enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site internet de la commune. À l'adresse précitée pour une durée d'un an. Le Conseil Municipal statuera par délibération sur l'approbation du PLU ainsi que de sa modification afin de tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques et des observations et propositions du public.

En cas de modification ne portant pas de ces éléments ou modifiant l'économie générale du plan, une enquête publique complémentaire pourra être organisée après validation de la délibération et la réception de nouveaux avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale.

nice-matin
Samedi 6 juillet 2024

FORMALITÉS DIVERSES

CESSION DE FONDOS DE COMMERCE

Aux termes d'un ASSPV du 3/08/2024 enregistré au SDE de Grasse le 27/08/2024 dossier 20240001002, références 0504 P02 2024 A 01911 la société PETITE VENISE SARL au capital de 8.000 €.

RCS d'Antibes n° 813 892 257, sis 20 avenue du Tapis Vert Vallauris 06220 représentée par son gérant, M. PHILIP SERRA, a cédé son fonds de commerce de commerce de blanchisserie, tenuerie de détail sous l'enseigne « laverie libre-service » situé 21 avenue Georges Clemenceau à Cannes 06101 à la société STI AVERNE SAS au capital de 1000 € RCS de Fréjus n°87 759707, sis 18 avenue Raoul Nordling à Sainte-Maxime (83120), représentée par son président, M. BOBEN ZLATKOVIC pour un prix de 52.000 €.

Les créanciers pourront former opposition sur le prix de cession dans le délai de 10 jours à compter de la publication au BODACC auprès du séquestre M. Magali MONTRICHARD, Avocate au Barreau de Draguignan, sis 3, place Louis Blanc Bat A 83120 Sainte-Maxime pour la correspondance et pour la validité.

VIE DES SOCIÉTÉS

ARTISTA PARIS
SAS au capital de 2.000 €
Siège social : 1249, avenue du Serret 06190 Roquebrune-Cap-Martin
RCS 811 320 082 Nice

CLOTURE

Classé unique, en date du 25/06/2024, a approuvé les comptes de liquidation, donné quittance au liquidateur, M. GRILLO PANTO, avocat au Serret 06190 Roquebrune-Cap-Martin. La déclaration de gage mandat et prononcé la clôture de liquidation, à compter du 26/06/2024.
Radiation au RCS de Nice.

CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 27/08/2024, il a été constituée une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Dénomination sociale : NEWTEAM LIFE SERVICES.
Sigle : NTLS.
Forme : société par actions simplifiée.
Capital social : 40.000 €.
Siège social : 470, promenade des Anglais, 06203 Nice.
Objet social : prestations de conseil et accompagnement auprès des particuliers, des entreprises, et autres organismes publics ou privés appartenant principalement au secteur de l'industrie pharmaceutique (du médicament et dispositifs médicaux), cosmétique et autres produits de santé (compléments alimentaires, biocides...). Avec des prestations de services couvrant le développement (incluant les études cliniques), la production, la mise en conformité des produits et des dossiers d'enregistrement en vue de l'obtention des autorisations de commercialisation des produits dans l'union européenne, et en dehors de l'union européenne. Accompannement pour les activités réglementaires relatives aux incrimations des médicaments et autres produits de santé, à sa suite post-commercialisation, notamment dans le domaine de la vigilance. Service de formations auprès des entreprises et des organismes publics ou privés. Toute activité de recherche et développement en sciences physiques ou naturelles. Support d'autres prestations aux entreprises. Avoir toute obligation ou prestation se rattachant directement ou indirectement à l'objet social.
Président : M. Ahmed CHOUKI ATOUJ demeurant 2, allée des Dahlias, 06800 Cagnes-sur-Mer.
Classe d'apurement : Les statuts prévoient une classe d'apurement des cessions de parts.
Classe d'admission : tout associé peut participer aux assemblées quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à une voix.
Durée : 99 ans à compter de son inscription au RCS de Nice.



MODIFICATION DU SIEGE SOCIAL

FRAGRANCE OULIANE SARL au capital de 8 000 €
Siège social : 111-113, cours Fragonard Bat 109 Garbejaire Sophia Antipolis, 06560 Valbonne, Siren : 530469 740 RCS Grasse.
Suivant décisions du 20/05/2024, le gérant a décidé de transférer le siège social au 1300, route des Cèdres, Campus Ecoris, 06560 Valbonne, à compter de leur tenue 2024.
Les statuts sont modifiés en conséquence.
Pour avis.

Annonces

imm.nicematin.com - emploi.nicematin.com

Passer votre annonce et payer par QR

04.93.18.70.00
(0,15 € TTC. La minute)

Suite aux différentes réformes apportées notamment par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ainsi que par l'arrêté du 22 décembre 2021 par le JO du 29 décembre 2021, de nouvelles obligations d'écobadge ont été adoptées pour les annonces immobilières.

Si vous décidez de ne pas faire apparaître les mentions susvisées, vous vous exposez à une sanction prévue à l'article L126-33 du Code de la Construction et de l'Habitat.

De manière générale, Groupe Nice-Matin ne saurait être tenue pour responsable en cas de non-respect des nouvelles obligations susvisées.

Immobilier Alpes-Maritimes

LOCATION DEMANDES APPARTEMENTS

PARTICULIER Cherche location 2 pièces, agréable meublé au sud de Nice à Cannes, P4 à proximité. Garantie caution Bancaire, pas de dossier à établir. Tél: 07.08.91.00. eveac@esperman.fr

LOCATION DEMANDES MEUBLES

Professeur retraité, habitant actuellement à l'étranger, cherche pour deux-trois mois studio meublé à Nice ou aux environs. Je voudrais louer d'un particulier et payerai tout le loyer à l'avance. Bonnes recommandations. Loyer désiré entre 500-700€/mois. Merci de me contacter par email andrea.landefort@gmail.com

VENTE 3 PIÈCES

LE CANNET, 3P traversant, 62m², cle en main, agencé mer, plein centre ville, proche commerces, écoles et bus. Classe climat et énergie C. Dépense énergie: +/- 300€/an. Prix 380.000€. PARTICULIER. Tél: 06.61.19.07.73

VENTE APPARTEMENTS

MONACO FONTVIELLE PARTICULIER vend 50 pièces traversant. Surface totale 250m². Deux terrasses (l'une sur Port de Cap d'ail et Chapiteau). Hall d'entrée, grand séjour, cuisine américaine, buanderie toute équipée, 3 chambres avec sdb privatives dont une master + une quatrième chambre. 2 places de parking +1 cave. De particulier à particulier de confiance. Garantie caution Bancaire, pas de dossier à établir. Laisser un message au 07.56.91.50.87.

VENTE VIAGERS

Etude Lodes
04.93.80.75.24
www.etudelodes.com

Recherchons pour investisseurs : VILLAGES, NUE PROPRIÉTÉ, VENTE A TERME, conseils et expertises gratuites, un métier de spécialistes 80 ans d'expérience.

Immobilier Entreprises-Commerces

TOULON emplacement N°1 CAFE GLACIER, 50m port, terrasse 150 places, cuisine équipée. Incoyable loyer 500€/mois, bail neuf jusqu'en 2031, 250.000€, possibilité licence IV en location ou vente en supplément. PARTICULIER Tél:06.15.56.56.06.

Autos

OCASIONS (achat)

> TOUS SECTEURS

AUTO SURE 06 achète immédiatement tous véhicules avec contrôle technique ou en panne, de 200 € à 50.000 €. Achat 7/7, service client, entretien, carrosserie, 122 kit, agrès préfecture... 37, Bd Saint Roch 06500 Nice. Déplacement à domicile pour estimation. Laisser un message. Demander Félix au 06.65.18.05.41.

AUDI

AUDI A1 TFSI boîte auto 7. Sportback, 09/2012, 115.000km, 122cv, gris argent 5 places, sièges tissu noir chauffants, volant cuir. Entretien dans le même garage. 13.900€. PARTICULIER Tél:06.81.70.51.29.

CITROËN

VENDS CITROËN ZCV, 2ème main, essence, 1983 modèle France 3 (blanche/bleu) restauré à neuf 48.000 kms. Prix 17.800 €. PARTICULIER. Tél: 06.03.89.35.93
Mail : mathieu.dorcho@orange.fr.

FIAT

FIAT 500 cabriolet DOLCE VITA, 09/2020, 250.000km, blanche, capote rayée, intérieur cuir blanc, très bon état. Prix ferme 13.900€. PARTICULIER Tél:06.83.758.648.

MERCEDES

Très belle MERCEDES CLS 320CDI V.6, 1ère main, 224CV, boîte automatique, haut gamme, luxe, GPS complet, clim auto, jantes allés, toutes options, table Kms. Valeur neuve garage. 13.900€. PARTICULIER. Tél: 06.77.31.00.34.
Pour renseignements

MINI

VENDS très belle MINI COOPER caennaise, 01ère main, 122cv, 122 kit, toutes options, 1ère main. 20/05/2010, 50.000 kms, état irréprochable, entretien BMW PARTICULIER. Tél: 06.63.34.50.13

RENAULT

VENDS KANGOO RENAULT 2ème main, diesel, blanche, année 2018, 65.619 kms. Prix : 10.800 €. PARTICULIER. Tél: 06.03.89.35.93
Mail : mathieu.dorcho@orange.fr.

SUZUKI

SUZUKI JIMNY 2015, 47000km, 1ère main, vitres teintées, parfait état. 15.500€. PARTICULIER
Tél:06.03.18.20.08.

Animaux

CHATS

DONNE GRATUITEMENT sur Toulon chat femelle, très affectueuse de 13 ans pour raisons professionnelles. Idéal personne en recherche avec un ex-terroso.dory@hotmail.fr

Bonnes Affaires

AMEUBLEMENT

> MEUBLES DIVERS

ACHETE tout meuble : armoire, vitrine, lustre, banc, commode, coffre, table, chevet, buffet, commode, bibliothèque, buffet, canapé, fauteuil, tapis, lit, salle à manger, chambre à coucher et tout meuble PARTICULIER. Tél: 07.53.27.15.94

ACHETE à domicile, tout meuble, vitrine, buffet, table, armoire, buffet, piano, canapé, fauteuil, chevet, miroir, bibliothèque, commode, lit, chaise, tapis, plinthe de Cuisine ancien etc. PARTICULIER. Tél: 07.53.27.07.98

ACHETE cher toutes antiquités : meubles, fourrures, bibelots, pendule, horloge, carillon, argenterie, tableaux, mobilier, service de verre, vaisselle, cuivre, étain, succession. PARTICULIER. Tél: 06.63.56.72.57

ACHETE meubles Anciens, décoration, bibelots, vaisselle. PARTICULIER. Tél: 06.75.08.06.49

BIJOUX

ACHETE tous bijoux pacifique ou fantaisie, bijoux vintage ancien ou moderne, bijoux or et argent, bijoux de marque (Chanel, YSL, Dior...), montre (Lip, Omega, Yema, Zénith...), etc. PARTICULIER. Tél: 07.53.27.15.94

ACHETE bijoux fantaisie, sac à main, foulard, bracelet, stylo, montre, etc. PARTICULIER. Tél: 06.75.08.06.49

> DIVERS

DEBARRAS complet et rapide / Nettoyage gratuit au récupération: appartement, villa, cave, garage, atelier, grenier, local, restaurant, chantier, notaire, agence, 7J/7. Petits démontages, achete succession complète. PARTICULIER. Tél: 06.85.27.17.30/07.89.05.38.68.

ACHETE toute horlogerie à monter ou à gussat, montre récente ou vintage même en mauvais état, pendule, cartel, carillon, régulateur, éviers et tout objet détaché pour montre. PARTICULIER. Tél: 07.53.27.15.94

ACHETE vaisselle ancienne, toute ménage ou objets en métal argenté ou argent, assis à champagne, bougeoir etc. PARTICULIER. Tél: 06.75.08.06.49

PJ N°9- Première publication dans le journal « Les Petites Affiches » 26/06/2024.

212355


**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION GÉNÉRALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté SUF/GS/RM/AS/60-24 du 20 juin 2024, complété par l'arrêté n°SUF/GS/RM/AS/61-24 du 24 juin 2024, le Maire de Beausoleil a ouvert l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision est conduite par la Commune de BEAUSOLEIL (Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République, 06240 BEAUSOLEIL) et poursuit plusieurs orientations dont la protection des espaces naturels, paysagers et environnementaux situés en amont de la Moyenne-Corniche, l'encadrement du développement urbain à travers quatre secteurs à enjeux et des secteurs de renouvellement urbain, avec des dispositions renforcées en matière de mixité sociale, d'espaces de pleine terre et d'espaces verts ainsi qu'en matière de mobilité douce. La révision intègre également un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et fixe la consommation ciblée jusqu'en 2031, en adéquation avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le projet du Plan Local d'Urbanisme intègre une augmentation des zones naturelles et agricoles avec une baisse des zones urbaines et la disparition des zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte, Bleue et Noire est créée. Les informations relatives à ce projet de plan peuvent être demandées auprès du responsable du Service Urbanisme et Foncier (04 93 41 71 56 – urbanisme@villedebeausoleil.fr).

Par décision n°E2400016/06 en date du 23 avril 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en

qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera du lundi 22 juillet à partir de 9h00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 à 16h00 soit une durée de 33 jours, aux jours et heures suivants : Lundi à Jeudi de 9h00 à 12h30, 13h30 à 17h00 ; Vendredi : 9h00-12h30, 13h30 à 16h00.

Le lieu de l'enquête publique où le dossier d'enquête publique et le registre permettant au public d'écrire ses observations et propositions se situe en l'Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République. Le dossier d'enquête publique est accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville (<https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-d-urbanisme/>) tandis que les observations et propositions du public produites de manière dématérialisée pourront être reçues dès le début de l'enquête et **jusqu'à sa clôture le 23 août 2024 à 16h00** (revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr). Les observations et propositions communiquées de manière dématérialisée seront mises en ligne sur le site de la ville. Un poste informatique est mis à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête publique sur le lieu de l'enquête publique, aux jours et horaires précités.

Le dossier d'enquête contient notamment une partie consacrée à l'évaluation environnementale du document (pièce « rapport de présentation Tome II ») ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale consultable également sur le site de la

MRae (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1368.html>).

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique, correspondance qui sera transmise à Madame le commissaire-enquêteur devra être envoyée à l'adresse suivante : « Mairie de BEAUSOLEIL - Service Urbanisme et Foncier – Révision PLU - 27 boulevard de la République - 06240 BEAUSOLEIL ».

Les permanences du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, situées en l'hôtel de ville sis 27 boulevard de la République, sont les suivantes :

- **Lundi 22 juillet 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17h**
- **Vendredi 9 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00**
- **Vendredi 23 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00**

A l'issue de l'enquête publique, le rapport de Madame le commissaire-enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse précitée pour une durée d'un an. Le conseil municipal statuera par délibération sur l'approbation du PLU ainsi que de sa modification afin de tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques et des observations et propositions du public. En cas de modification ne procédant pas de ces éléments ou modifiant l'économie générale du plan, une enquête publique complémentaire pourra être organisée après un nouvel arrêt du document et la réception de nouveaux avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale.

PJ N°10- Article dédié sur le site Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes



The image shows a screenshot of a news article on the website 'Les Petites Affiches 150 ANS'. The website's logo is at the top left, with the text 'LES PETITES AFFICHES 150 ANS' and 'ASSOCIATION DE COMMUNES, JURIDIQUE, ECONOMIQUE, POLITIQUE ET SOCIALE'. Below the logo is a navigation bar with the following categories: 'ANNONCES LÉGALES', 'ÉCONOMIE', 'DROIT', 'FINANCE', 'TECH', and 'ACTUS LOCALES'. Below the navigation bar is the text 'PA TV'. The main content area features a large photograph of a coastal town, Beausoleil, with a yellow text box overlaid on the image that reads 'Beausoleil : enquête publique relative à la révision générale du PLU'. Below the photograph is the article title 'Beausoleil : enquête publique relative à la révision générale du PLU' in a large, bold, black font.

PJ N°11- Deuxième publication Nice-Matin du 27/07/2024.

**VILLE DE
BEAUSOLEIL**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Par arrêté SUF/GS/RM/AS/60-24 du 20 juin 2024, complété par l'arrêté n°SUF/GS/RM/AS/61-24 du 24 juin 2024, le Maire de Beausoleil a ouvert l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision est conduite par la commune de Beausoleil (Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République, 06240 Beausoleil) et poursuit plusieurs orientations dont la protection des espaces naturels, paysagers et environnementaux situés en amont de la Moyenne-Corniche, l'encadrement du développement urbain à travers quatre secteurs à enjeux et des secteurs de renouvellement urbain, avec des dispositions renforcées en matière de mixité sociale, d'espaces de pleine terre et d'espaces verts ainsi qu'en matière de mobilité douce.

La révision intègre également un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ÉNAF) et fixe la consommation ciblée jusqu'en 2031, en adéquation avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le projet du Plan Local d'Urbanisme intègre une augmentation des zones naturelles et agricoles avec une baisse des zones urbaines et la disparition des zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte, Bleue et Noire est créée.

Les informations relatives à ce projet de plan peuvent être demandées auprès du responsable du Service Urbanisme et Foncier (04.93.41.71.56 – urbanisme@villedebeausoleil.fr).

Par décision n°E2400016/06 en date du 23 avril 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera du lundi 22 juillet à partir de 9h00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 à 16h00 soit une durée de 33 jours, aux jours et heures suivants :

Lundi à Jeudi de 9h00 à 12h30, 13h30 à 17h00 ;
Vendredi : 9h00-12h30, 13h30 à 16h00.

Le lieu de l'enquête publique où le dossier d'enquête publique et le registre permettant au public d'écrire ses observations et propositions se situe en l'Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République.

Le dossier d'enquête publique est accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville (<https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>) tandis que les observations et propositions du public produites de manière dématérialisée pourront être reçues dès le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture le 23 août 2024 à 16h00 (revisionplu-enqueteublique@villedebeausoleil.fr).

Les observations et propositions communiquées de manière dématérialisée seront mises en ligne sur le site de la ville. Un poste informatique est mis à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête publique sur le lieu de l'enquête publique, aux jours et horaires précités.

Le dossier d'enquête contient notamment une partie consacrée à l'évaluation environnementale du document (pièce « rapport de présentation Tome II ») ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale consultable également sur le site de la MRae (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1368.html>).

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique, correspondance qui sera transmise à Madame le commissaire-enquêteur devra être envoyée à l'adresse suivante : « Mairie de Beausoleil, Service Urbanisme et Foncier, révision PLU, 27, boulevard de la République 06240 Beausoleil ».

Les permanences du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, situées en l'hôtel de ville sis 27, boulevard de la République, sont les suivantes :

Lundi 22 juillet 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17h00 ;
Vendredi 9 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00 ;
Vendredi 23 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00 ;

À l'issue de l'enquête publique, le rapport de Madame le commissaire-enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse précitée pour une durée d'un an. Le Conseil Municipal statuera par délibération sur l'approbation du PLU ainsi que de sa modification afin de tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques et des observations et propositions du public.

En cas de modification ne procédant pas de ces éléments ou modifiant l'économie générale du plan, une enquête publique complémentaire pourra être organisée après un nouvel arrêt du document et la réception de nouveaux avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale.

PJ N°12- Deuxième publication Les Petites Affiches des A-M 25/07/2024.

212556

VILLE DE BEAUSOLEIL

**2^e AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION GÉNÉRALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté **SUF/GS/RM/AS/60-24** du 20 juin 2024, complété par l'arrêté n°**SUF/GS/RM/AS/61-24** du 24 juin 2024, le maire de **BEAUSOLEIL** a ouvert l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision est conduite par la Commune de **BEAUSOLEIL** (Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République, 06 240 BEAUSOLEIL) et poursuit plusieurs orientations dont la protection des espaces naturels, paysagers et environnementaux situés en amont de la Moyenne-Corniche, l'encadrement du développement urbain à travers quatre secteurs à enjeux et des secteurs de renouvellement urbain, avec des dispositions renforcées en matière de mixité sociale, d'espaces de pleine terre et d'espaces verts ainsi qu'en matière de mobilité douce. La révision intègre également un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et fixe la consommation ciblée jusqu'en 2031, en adéquation avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le projet du Plan Local d'Urbanisme intègre une augmentation des zones naturelles et agricoles avec une baisse des zones urbaines et la disparition des zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte, Bleue et Noire est créée. Les informations relatives à ce projet de plan peuvent être demandées auprès du responsable du Service Urbanisme et Foncier (04 93 41 71 56 – urbanisme@villedebeausoleil.fr).

Par décision n°E24000016/06 en date du 23 avril 2024, la Présidente du tribunal administratif de NICE a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire-

enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 22 juillet** à partir de 9h00 jusqu'au **vendredi 23 août 2024** à 16h00 soit une durée de 33 jours, aux jours et heures suivants : **Lundi à Jeudi** de 9h00 à 12h30, 13h30 à 17h00 ; **Vendredi** : 9H00-12h30, 13h30 à 16h00. Le lieu de l'enquête publique où le dossier d'enquête publique et le registre permettant au public d'écrire ses observations et propositions se situe en l'Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République. Le dossier d'enquête publique est accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville (<https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>) tandis que les observations et propositions du public produites de manière dématérialisée pourront être reçues dès le début de l'enquête et **jusqu'à sa clôture le 23 août 2024 à 16h00** (revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr). Les observations et propositions communiquées de manière dématérialisée seront mises en ligne sur le site de la ville. Un poste informatique est mis à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête publique sur le lieu de l'enquête publique, aux jours et horaires précités.

Le dossier d'enquête contient notamment une partie consacrée à l'évaluation environnementale du document (pièce « rapport de présentation Tome II ») ainsi que l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale consultable également sur le site de la MRae (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la->

mrae-a1368.html).

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique, correspondance qui sera transmise à Madame le commissaire-enquêteur devra être envoyée à l'adresse suivante : « Mairie de **BEAUSOLEIL** - Service Urbanisme et Foncier – Révision PLU - 27 boulevard de la République - 06240 **BEAUSOLEIL** ».

Les permanences du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, situées en l'Hôtel de ville sis 27 boulevard de la République, sont les suivantes :

- **Lundi 22 juillet 2024** de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17h
- **Vendredi 9 août 2024** de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00
- **Vendredi 23 août 2024** de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00

À l'issue de l'enquête publique, le rapport de Madame le commissaire-enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse précitée pour une durée d'un an. Le conseil municipal statuera par délibération sur l'approbation du PLU ainsi que de sa modification afin de tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques et des observations et propositions du public. En cas de modification ne procédant pas de ces éléments ou modifiant l'économie générale du plan, une enquête publique complémentaire pourra être organisée après un nouvel arrêt du document et la réception de nouveaux avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale.

PJ N°13- Troisième publication Les Petites Affiches des A-M 08/08/2024.

212671



3^e AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté SUF/GS/RM/AS/60-24 du 20 juin 2024, complété par l'arrêté n°SUF/GS/RM/AS/61-24 du 24 juin 2024, le maire de BEAUSOLEIL a ouvert l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision est conduite par la commune de BEAUSOLEIL (Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République, 06 240 BEAUSOLEIL) et poursuit plusieurs orientations dont la protection des espaces naturels, paysagers et environnementaux situés en amont de la Moyenne-Corniche, l'encadrement du développement urbain à travers quatre secteurs à enjeux et des secteurs de renouvellement urbain, avec des dispositions renforcées en matière de mixité sociale, d'espaces de pleine terre et d'espaces verts ainsi qu'en matière de mobilité douce. La révision intègre également un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et fixe la consommation ciblée jusqu'en 2031, en adéquation avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le projet du Plan Local d'Urbanisme intègre une augmentation des zones naturelles et agricoles avec une baisse des zones urbaines et la disparition des zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte, Bleue et Noire est créée. Les informations relatives à ce projet de plan peuvent être demandées auprès du responsable du Service Urbanisme et Foncier (04 93 41 71 56 – urbanisme@villedebeausoleil.fr).

Par décision n°E24000016/06 en date du 23 avril 2024, la Présidente du tribunal administratif de NICE a désigné Madame

Edith CAMPANA en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroule du **lundi 22 juillet à partir de 9h00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 à 16h00** soit une durée de 33 jours, aux jours et heures suivants : **Lundi à Jeudi de 9h00 à 12h30, 13h30 à 17h00 ; Vendredi : 9h00-12h30, 13h30 à 16h00**. Le lieu de l'enquête publique où le dossier d'enquête publique et le registre permettant au public d'écrire ses observations et propositions se situe en l'Hôtel de Ville, 27 boulevard de la République. Le dossier d'enquête publique est accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville (<https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>) tandis que les observations et propositions du public produites de manière dématérialisée pourront être reçues dès le début de l'enquête et **jusqu'à sa clôture le 23 août 2024 à 16h00** (revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr). Les observations et propositions communiquées de manière dématérialisée seront mises en ligne sur le site de la ville. Un poste informatique est mis à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête publique sur le lieu de l'enquête publique, aux jours et horaires précités.

Le dossier d'enquête contient notamment une partie consacrée à l'évaluation environnementale du document (pièce « rapport de présentation Tome II ») ainsi que l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale consultable également sur le site de la MRae (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1368.html>).

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique, correspondance qui sera transmise à Madame le commissaire-enquêteur devra être envoyée à l'adresse suivante : « **Mairie de BEAUSOLEIL - Service Urbanisme et Foncier - Révision PLU - 27 boulevard de la République - 06240 BEAUSOLEIL** ».

Les permanences du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, situées en l'Hôtel de ville sis 27 boulevard de la République, sont les suivantes :

- **Lundi 22 juillet 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17h**
- **Vendredi 9 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00**
- **Vendredi 23 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00**

À l'issue de l'enquête publique, le rapport de Madame le commissaire-enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse précitée pour une durée d'un an. Le conseil municipal statuera par délibération sur l'approbation du PLU ainsi que de sa modification afin de tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques et des observations et propositions du public. En cas de modification ne procédant pas de ces éléments ou modifiant l'économie générale du plan, une enquête publique complémentaire pourra être organisée après un nouvel arrêt du document et la réception de nouveaux avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale.

PJ N°14- Troisième publication Nice-Matin - 08/08/2024.



**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Par arrêté SUFI/RS/RM/AS/60-24 du 20 juin 2024, complété par l'arrêté n°SUFI/RS/RM/AS/61-24 du 24 juin 2024, le Maire de Beausoleil a ouvert l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision est conduite par la commune de Beausoleil (Hôtel de Ville, 27, boulevard de la République, 06240 Beausoleil) et poursuit plusieurs orientations dont la protection des espaces naturels, paysagers et environnementaux situés en amont de la Moyenne-Corniche, l'encadrement du développement urbain à travers quatre secteurs à enjeux et des secteurs de renouvellement urbain, avec des dispositions renforcées en matière de mixité sociale, d'espaces de pleine terre et d'espaces verts ainsi qu'en matière de mobilité douce.

La révision intègre également un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et fixe la consommation ciblée jusqu'en 2031, en adéquation avec la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le projet du Plan Local d'Urbanisme intègre une augmentation des zones naturelles et agricoles avec une baisse des zones urbaines et la disparition des zones à urbaniser. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) consacrée à la Trame Verte, Bleue et Noire est créée.

Les informations relatives à ce projet de plan peuvent être demandées auprès du responsable du Service Urbanisme et Foncier (04.93.41.71.56 – urbanisme@villedebeausoleil.fr).

Par décision n°E24000016/06 en date du 23 avril 2024, la Présidente du Tribunal Administratif de Nice a désigné Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Raymond HECHT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

L'enquête publique se déroulera du lundi 22 juillet à partir de 9h00 jusqu'au vendredi 23 août 2024 à 16h00 soit une durée de 33 jours, aux jours et heures suivants :

Lundi à Jeudi de 9h00 à 12h30, 13h30 à 17h00 ;
Vendredi : 9h00-12h30, 13h30 à 16h00.

Le lieu de l'enquête publique où le dossier d'enquête publique et le registre permettant au public d'écrire ses observations et propositions se situe en l'Hôtel de Ville, 27, boulevard de la République.

Le dossier d'enquête publique est accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la ville (<https://villedebeausoleil.fr/revision-du-plan-local-durbanisme/>) tandis que les observations et propositions du public produites de manière dématérialisée pourront être reçues dès le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture le 23 août 2024 à 16h00 (revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr).

Les observations et propositions communiquées de manière dématérialisée seront mises en ligne sur le site de la ville. Un poste informatique est mis à la disposition du public pour consulter le dossier d'enquête publique sur le lieu de l'enquête publique, aux jours et horaires précités.

Le dossier d'enquête contient notamment une partie consacrée à l'évaluation environnementale du document (pièce « rapport de présentation Tome II ») ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale consultable également sur le site de la MRae (<https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-de-la-mrae-a1368.html>).

Toute correspondance postale relative à l'enquête publique, correspondance qui sera transmise à Madame le commissaire-enquêteur devra être envoyée à l'adresse suivante : « Mairie de Beausoleil, Service Urbanisme et Foncier, révision PLU, 27, boulevard de la République 06240 Beausoleil ».

Les permanences du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, situées en l'Hôtel de ville sis 27, boulevard de la République, sont les suivantes :

Lundi 22 juillet 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17h00 ;
Vendredi 9 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00 ;
Vendredi 23 août 2024 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00 ;

A l'issue de l'enquête publique, le rapport de Madame le commissaire-enquêteur et ses conclusions seront consultables sur le site internet de la commune, à l'adresse précitée pour une durée d'un an. Le Conseil Municipal statuera par délibération sur l'approbation du PLU ainsi que de sa modification afin de tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des avis des personnes publiques et des observations et propositions du public.

En cas de modification ne procédant pas de ces éléments ou modifiant l'économie générale du plan, une enquête publique complémentaire pourra être organisée après un nouvel arrêt du document et la réception de nouveaux avis des personnes publiques et de l'autorité environnementale.

PJ N°15 – Récépissé de remise du registre et des documents en mairie.



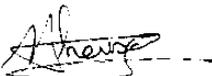
VILLE DE BEAUSOLEIL

RECEPISSE DE REMISE DE DOCUMENTS

Je, soussigné, Anne-Laure THERISOD, Directrice Générale Adjointe des Services atteste avoir reçu en mains propres les documents suivants de la part de Madame Edith CAMPANA, commissaire-enquêteur désignée dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil :

- > Registre d'enquête clôturé
- > Classeur contenant les observations remises en papier lors de l'enquête publique

Fait à Beausoleil,
Le 27 août 2024



Boulevard de la République · 06240 BEAUSOLEIL · Tél. 04.93.41 71 71 · Télécopie 04.93.78.31.15

