

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le :	27 juin 2007
Enquête Publique :	du 17-10-07 au 23-11-07
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

Sommaire	1
Préambule	4
CHAPITRE I - LE DIAGNOSTIC	6
PRESENTATION DE LA COMMUNE	7
Le contexte supracommunal	8
L'intercommunalité	9
Le contexte communal	
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	10
L'évolution de la population communale	11
L'évolution de la population communale par quartiers	13
L'évolution de la population active et des emplois	14
L'emploi	16
Les activités	18
Le logement	19
Bilan Atouts/ Faiblesses	22
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	23
Le socle naturel et les paysages	23
Le grand paysage	23
Les principales caractéristiques physiques	24
Les entités paysagères	26
Les données environnementales	30
Les sensibilités paysagères	31
Bilan Atouts/ Faiblesses	32
Les espaces urbains	33
Le territoire de Beausoleil	33
Les éléments historiques	34
Evolution et structure urbaine	35
La desserte du territoire	38
Bilan Atouts/ Faiblesses	39

Les équipements	40
Les équipements de superstructures et les services	40
Les équipements d'infrastructures :	42
- Déplacements - Voies - trafic - Transports en commun - Stationnement	42
- Le réseau d'eau potable	46
- Le réseau d'assainissement communal	48
- La gestion des déchets	50
Le bilan du POS en application	51
Zonage du POS partiel en application	51
Le POS partiel en application	52
Les zones NB du POS partiel en application	53
LES CONTRAINTES LEGISLATIVES ET RELEMENTAIRES	54
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)	54
Les risques naturels	56
Les principales servitudes d'utilité publique	58
Le patrimoine protégé	59
CHAPITRE II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	60
Suivant les quatres grands objectifs de développement :	
Préserver les paysages et l'environnement	62
Mieux organiser et valoriser les espaces urbains	64
Favoriser le logement permanent et constituer une offre équilibrée de logements sociaux	67
Mieux circuler et se déplacer	67
CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONAGE ET DE REGLEMENT	68
LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE	69
La délimitation des grandes zones (U, AU, N)	70
Le contenu des zones urbaines U	72
Délimitation et caractéristiques des zones urbaines U	73
Le contenu des zones à urbaniser AU	92
Le contenu des zones A	93
Les zones naturelles et forestières (N)	94
Le contenu des zones N	95

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Présentation générale : mode d'emploi
- La structure du règlement écrit
- La justification des dispositions réglementaires (suivant sept thématiques)

CHAPITRE IV - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DE ZONAGE ET DE REGLEMENT AU REGARD PADD, DTA, L-111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

- Protection des espaces naturels et paysagers
- Gestion économe de l'espace
- Protection de l'environnement naturel et des paysages
- Mieux organiser et valoriser les espaces urbains
- Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat
- Répondre aux besoins en matière de déplacements
- Activités économiques
- Prendre en compte les risques naturels

CHAPITRE V - INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- Protection et mise en valeur des espaces naturels, des Espaces Boisés Classés, des espaces agricoles
- Maîtrise et gestion économe
- Prévention des risques naturels
- Préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes
- Incidences le paysage et les sites archéologiques

CHAPITRE VI - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

- Evolution du centre ancien (UA)
- Evolution des zones denses (UB)
- Le PLU crée une zone UC
- Evolution zones NB
- Suppression zone UZ
- Création zone UE (à vocation d'équipements collectifs)
- Création zone UF (pour recevoir une aire d'accueil destinée aux gens du voyage)
- Création zone UM
- Création zone UT
- Evolution des zones naturelles (NA et NB)
- Bilan

Le territoire de Beausoleil est, à ce jour, régi par les règles d'urbanismes suivantes :

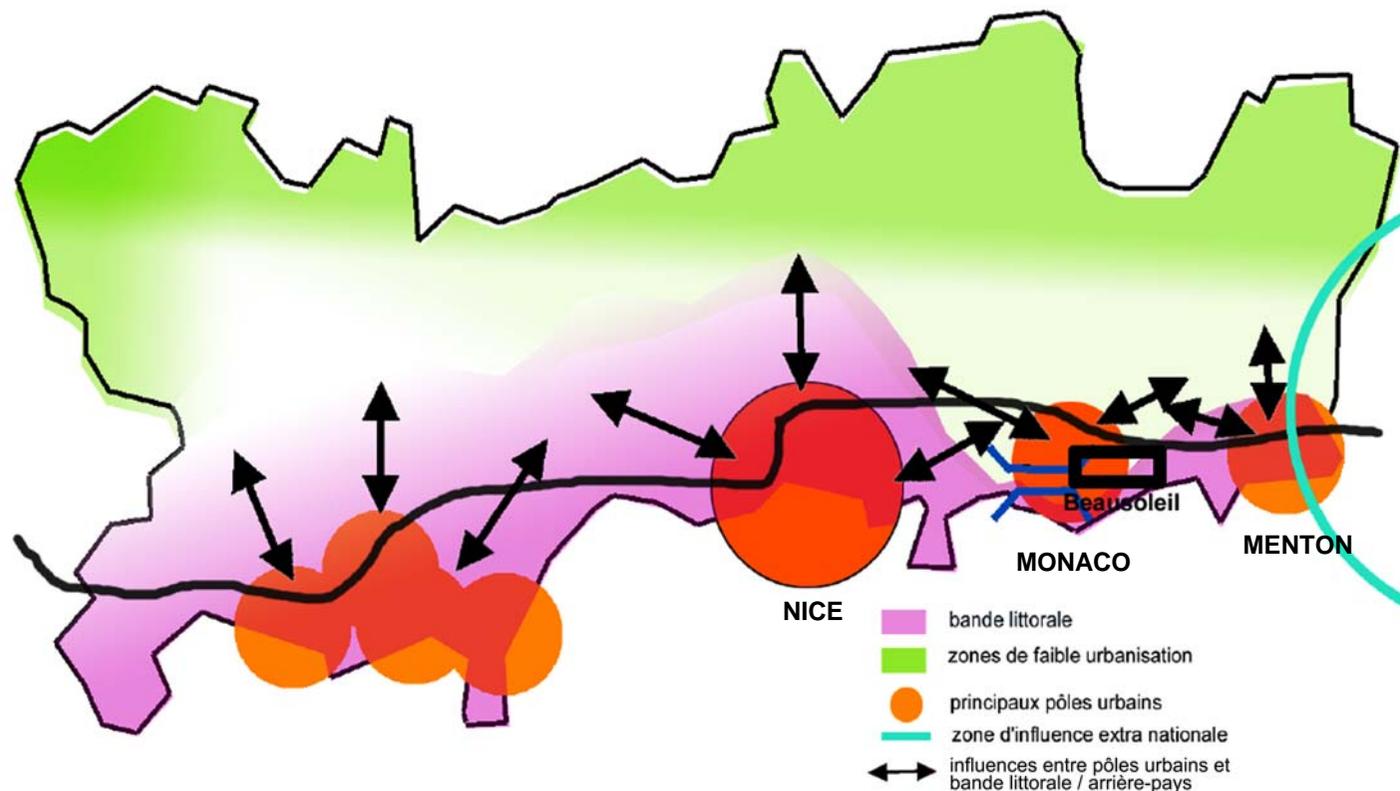
- Plan d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire approuvé le 9 décembre 1991 rendu partiel par le Plan d'Occupation des Sols partiel portant sur le centre ville approuvé le 28 mars 2002.
- Plan d'Occupation des Sols partiel portant sur le centre ville approuvé le 28 mars 2002
- Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC dite République approuvée le 3 mars 1989
- Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC dite du Ténac approuvée le 20 mai 1981 et incorporé par DCM du 2 mai 2000 au POS approuvé le 9 décembre 1991.

Les principaux objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, énoncés dans la délibération du conseil municipal de Beausoleil, du 12 Décembre 2002 sont les suivants :

- **protéger de façon accrue le patrimoine naturel et urbain,**
- **améliorer les modes de déplacement urbain,**
- **développer la mixité urbaine,** en vue notamment de favoriser l'accroissement du parc d'habitats sociaux,
- **assurer un équilibre entre les différentes fonctions urbaines,** dans la perspective d'un développement harmonieux des activités économiques sur le territoire communal,
- **diminuer les densités et hauteurs autorisées dans les secteurs périphériques au centre-ville,**
- **favoriser le renouvellement urbain des quartiers du centre-ville** tout en assurant le respect de l'architecture remarquable les caractérisant,
- **améliorer et accroître l'offre de service et d'équipements publics.**

CHAPITRE I - LE DIAGNOSTIC

LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL



La commune de Beausoleil est inscrite dans la partie littorale des Alpes Maritimes qui regroupe 80% de la population du département. Les 20% de la population restante se répartissent sur un secteur au relief prononcé. La bande littorale, d'une vingtaine de kilomètres d'épaisseur en moyenne, présente un important rétrécissement de sa surface occupée entre l'est de Nice et Menton. A l'emplacement de ce verrou imposé par un relief omniprésent, la commune de Beausoleil, limitrophe de la Principauté de Monaco, est l'interface entre ces deux entités départementales aux caractéristiques distinctes.

La commune se trouve soumise à l'influence contrastée d'un pôle de services et d'emplois majeurs (Monaco) et d'un territoire naturel situé en retrait des espaces urbains du littoral. Les séquences naturelles communales en sont des rappels structurants.

L'INTERCOMMUNALITÉ

La commune de Beausoleil fait partie de la Communauté d'Agglomération Riviera Française (C.A.R.F.).

Cet EPCI, qui recouvre une superficie de plus de 200 km² et totalise environ 64000 habitants en 1999, regroupe 10 communes : Beausoleil, Castillon, Roquebrune-Cap-Martin, Gorbio, La Turbie, Menton, Moulinet, Peille, Saint-Agnès, Sospel.

La C.A.R.F. concentre un peu plus de 6% de la population des Alpes - Maritimes, qui se répartit sur quasiment 7% du territoire départemental

Dans le cadre de cette intercommunalité sont exercées :

- des compétences obligatoires :

- développement économique avec création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités qui sont d'intérêt communautaire
- aménagement de l'espace avec élaboration de schéma directeur et schéma de secteur, création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire et organisation des transports urbains
- équilibre social de l'habitat avec élaboration d'un PLH, mise en place d'une politique de logement, notamment du logement social et amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
- politique de la ville avec réflexion sur les dispositifs de développement urbain, développement local et sur des dispositifs de prévention de la délinquance.

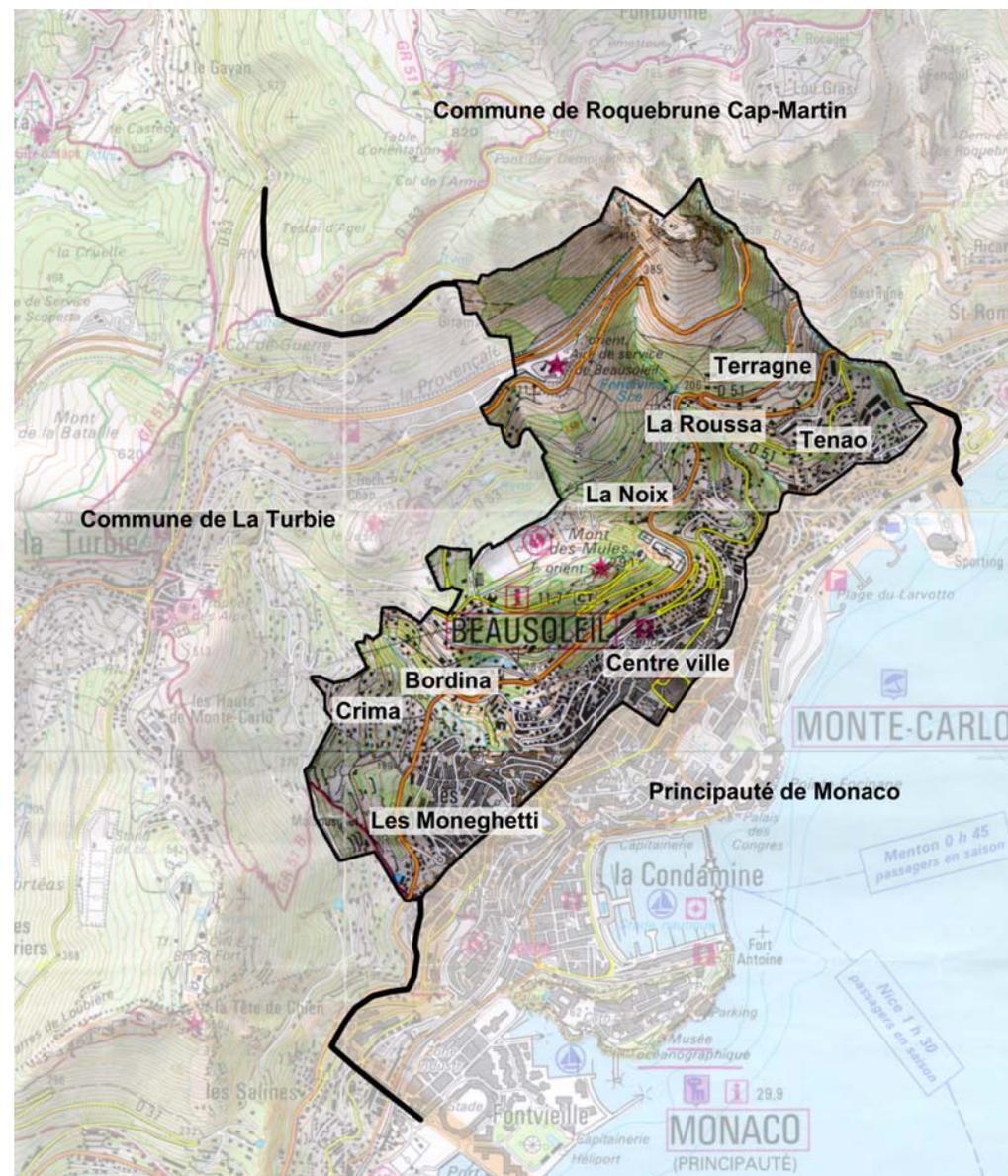
- des compétences optionnelles :

- création ou aménagement et entretien de voirie et de parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores et valorisation et élimination des déchets de ménages et assimilés
- collecte des ordures ménagères
- gestion fourrière automobile
- gestion fourrière animale.



PRESENTATION DE LA COMMUNE

LE CONTEXTE COMMUNAL



PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Beausoleil se situe dans la bande littorale Est des Alpes Maritimes, également appelée Riviéra Française.

Elle couvre une superficie de 279 hectares et concentre 12 775 habitants, ce qui représente une densité de 4 579 ha/km² (INSEE - RGP - 1999).

Les territoires limitrophes sont : la commune de La Turbie au nord-ouest, la commune de Roquebrune-Cap Martin au nord-est et la Principauté de Monaco au sud.

Bien que faisant partie intégrante de la bande littorale urbanisée allant de Nice à Menton, le territoire de Beausoleil ne possède pas de façade maritime.

Le diagnostic socio-économique doit permettre de caractériser les évolutions comparées de la population, du logement et des activités, de dégager les relations entre ces variables dans le cadre d'un schéma explicatif afin de déterminer les éléments sur lesquels il conviendra de s'appuyer dans le futur immédiat en fonction d'objectifs qu'il est possible de se fixer.

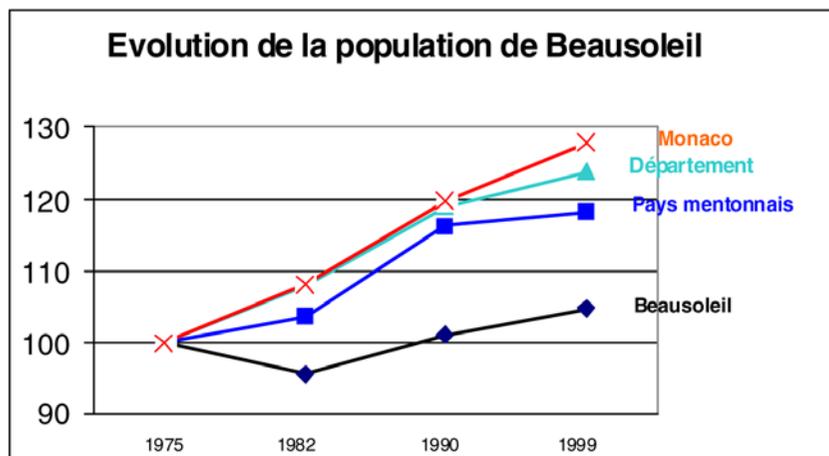
Pour situer Beausoleil dans son contexte socio-économique, il sera fait référence à des ensembles géographiques plus vastes dans lesquels sont inclus la ville : le département, la Communauté d'Agglomération de la Riviera Cote d'Azur (CARF) composée des communes suivantes :

Menton,	Moulinet,
Beausoleil,	Peille,
Castillon,	Roquebrune Cap Martin,
Gorbi,	Sainte Agnés,
sospel,	La Turbie

L'EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

Une croissance de population faible mais régulière depuis 1982

Avec plus de 13.000 habitants aujourd'hui, la commune de Beausoleil, située au contact du pôle monégasque (32.000 habitants en 2000 et 41.000 emplois en 2003), a connu une reprise de croissance de population au début des années 1980 qui s'est confirmée depuis 1990. Cependant, cette croissance reste faible dans un contexte local légèrement plus dynamique.



L'accroissement annuel de population, qui était de 83 habitants par an entre 1982-1990, est passé à 50 habitants par an entre 1990 et 1999 et serait en progression depuis (62 habitants estimés par an entre 1999 et 2003).

Evolution de la population totale de Beausoleil

	1982/1990	1990/1999	1999/2003
Rythme annuel de croissance	+ 83	+ 50	+ 62
Taux de croissance moyen par an	+ 0,7%	+ 0,4%	+ 0,5%

Une démographie communale assez bien équilibrée

Beausoleil est constamment l'une des communes les plus jeunes d'un Pays mentonnais caractérisé par l'importance des populations âgées. Elle suit la tendance générale de rajeunissement de celui-ci et l'âge moyen des habitants de Beausoleil passe même largement en dessous de la moyenne départementale en 1999 (41,3 ans contre 42,7 ans).

Ce rajeunissement est marqué par une progression des classes jeunes (moins de 20 ans) et par un recul des plus de 60 ans (de 25,6% de la population totale en 1990 à 24,1% en 1999). Ceci confère à Beausoleil une structure démographique de plus en plus équilibrée.

Evolution des structures par âge

	Beausoleil	Pays mentonnais	Département
Age moyen de la population en 1990	42,1 ans	43,9 ans	42,1 ans
Age moyen de la population en 1999	41,3 ans	43,5 ans	42,7 ans
Population de - de 20 ans en 1990	20,0%	19,2%	21,1%
Population de - de 20 ans en 1999	21,1%	20,4%	21,1%

Une population des ménages largement dominante

La population des ménages représente plus de 99% de la population totale de Beausoleil (12.681 personnes en 1999, et 12.930 en 2003), les maisons de retraites et autres hébergements collectifs ne comptent que 94 habitants en 1999.

Une taille moyenne des ménages en légère baisse entre 1990 et 1999, en légère hausse entre 1999 et 2003

La taille moyenne des ménages est relativement faible, légèrement en dessous des moyennes locales et départementales. Elle diminue régulièrement, mais moins fortement que celle observée au niveau de l'ensemble des Alpes-Maritimes.

Evolution de la taille des ménages

Commune de Beausoleil	1990	1999
Beausoleil	2,17	2,14
Pays mentonnais	2,18	2,15
Alpes-Maritimes	2,26	2,17

Grâce à une méthodologie basée sur une exploitation des personnes à charge (fiscales), la taille des ménages serait remontée à 2,155 personnes par ménage au début de l'année 2003

Une proportion forte de personnes seules actives, notamment de sexe féminin

Contrairement à ce qui est observé dans beaucoup de communes des Alpes-Maritimes, cette baisse de la taille des ménages n'est pas due à un vieillissement de la population. Lorsqu'on examine l'accroissement important des ménages de personne seule, qui explique cette baisse de la taille moyenne, on observe qu'il est particulièrement fort dans les classes d'âge actives. Ainsi, à Beausoleil, la proportion de ménages de personnes seules de plus de 60 ans tombe à 45,6% en 1999 contre 54,3% en 1990.

Répartition des ménages d'une personne seule selon l'âge

	Année 1990			Année 1999		
	15-24 ans	25-59 ans	60 ans et +	15-24 ans	25-59 ans	60 ans et +
Beausoleil	6,6%	39,1%	54,3%	5,0%	49,4%	45,6%
Pays mentonnais	6,6%	58,8%	34,6%	4,2%	41,2%	54,6%
Département	5,4%	62,7%	31,9%	5,9%	41,6%	52,5%

De plus ces ménages de personne seule dans les classes d'âge actives sont à Beausoleil de plus en plus féminins, sans doute en raison de l'attractivité de l'emploi dans le bassin.

Proportion de ménages féminins dans les ménages de personne seule selon l'âge

	Année 1990			Année 1999		
	15-24 ans	25-29 ans	30-49 ans	15-24 ans	25-29 ans	30-49 ans
Beausoleil	52%	48%	46%	57%	55%	49%
Pays mentonnais	53%	43%	39%	46%	50%	41%
Département	54%	46%	44%	54%	46%	40%

Une attractivité résidentielle certaine pour des populations actives

La croissance démographique de Beausoleil s'explique uniquement par l'excédent du solde migratoire, le solde naturel étant largement négatif.

Evolution des soldes naturels et migratoires

Commune de Beausoleil	1982/1990	1990/1999
Solde naturel	- 214	- 118
Solde migratoire apparent	+ 867	+ 567

Lorsqu'on examine la structure des immigrants, on constate que les proportions de populations immigrantes chez les actifs occupés progressent fortement, ce qui montre l'attrait de Beausoleil pour les actifs ayant un emploi. Par contre, les populations retraitées sont de moins en moins attirées par Beausoleil comme lieu de résidence (seulement 168 retraités en 1999 sont arrivés à Beausoleil entre 1990 et 1999).

Evolution des proportions de populations immigrantes

Commune de Beausoleil	1982/1990	1990/1999
Populations actives occupées	34%	41%
Populations retraitées	11%	7%

Des échanges résidentiels typés

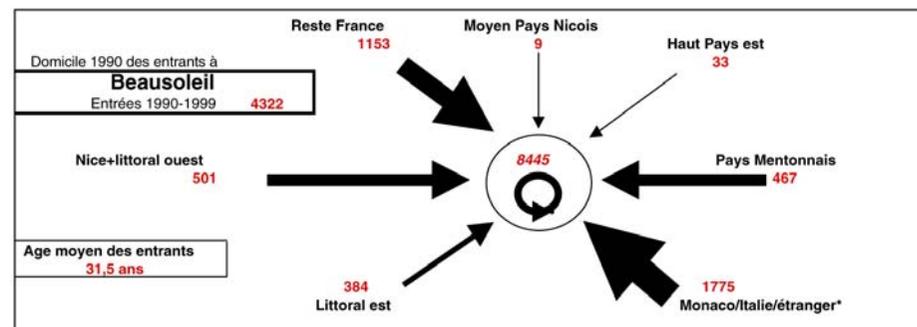
Les **populations immigrantes** viennent d'abord de la région proche : Monaco, l'Italie et l'Etranger contribuent pour 40% à l'apport de populations nouvelles entre 1990 et 1999. Ensuite les plus forts contingents sont constitués par le reste de la France (un peu moins de 25%), Nice et le littoral Ouest des Alpes-Maritimes (12%) et le Pays mentonnais (11%). L'âge moyen est de 31,5 ans, nettement plus bas que celui des populations stables (46,2 ans).

Beausoleil exerce une attraction résidentielle, sur des populations qui logent déjà à proximité, plus forte que pour les autres communes du département (un peu moins de 25% de provenance France entière contre 35% en moyenne).

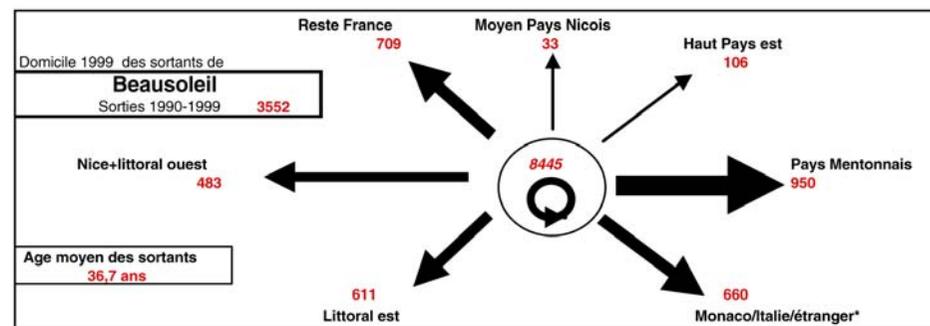
Les **populations émigrantes** par contre se dispersent beaucoup plus, si bien que les soldes entrées-sorties sont très marqués pour les espaces géographiques voisins de Beausoleil comme le montre le croquis ci-après. Le Pays mentonnais et le littoral Est reçoivent beaucoup d'anciens habitants de Beausoleil. Par contre, le reste de la France et Monaco/Etranger constituent des réservoirs de population future de Beausoleil.

L'âge des entrants (31,5 ans) est largement inférieur à celui des sortants (36,7 ans), ce qui explique l'essentiel du rajeunissement de la population de Beausoleil souligné précédemment.

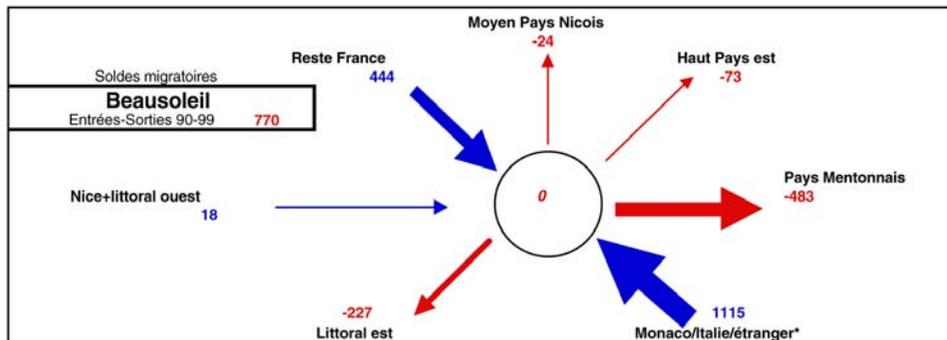
Migrations résidentielles 1990-1999 – Entrées –



Migrations résidentielles 1990-1999 – Sorties –



Migrations résidentielles 1990-1999 - Soldes Entrées - Sorties -



L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR QUARTIERS

Une progression de la population très différenciée selon les quartiers

La croissance de la population est sensible au nord et à l'ouest de la ville ; par contre, on observe une diminution de population importante sur le Centre.

La taille des ménages est relativement faible au Centre. Par contre, elle est assez homogène sur le reste du territoire communal.

Evolution de la population totale

	1990	1999	Accroisst 1990-99	Population ménages	Taille ménages
Beausoleil Supérieur	1843	2279	+23,7%	2209	2,21
Tenao Inférieur	2398	2395	-0,1%	2395	2,15
Moneghetti Ouest	2163	2338	+8,1%	2338	2,15
Moneghetti Est	2415	2504	+3,7%	2484	2,21
Centre	3507	3259	-7,1%	3255	2,03
Ensemble	12326	12775	+3,6%	12681	2,14

Des populations plus âgées dans le Centre et une forte proportion d'actifs occupés à Beausoleil Supérieur

L'examen des structures par âge confirme ce qui était pressenti à travers la lecture du tableau précédent :

- dans le Centre où la population diminue et où la taille des ménages est faible, on trouve les plus fortes proportions de population âgées,
- dans les quartiers périphériques où la population augmente et où la taille des ménages est plus élevée, la population est plus jeune et dominée par les populations actives.

Structure par âge et proportion d'actifs occupés

	% moins de 20 ans	% plus de 60 ans	Age moyen	% actifs occupés
Beausoleil Supérieur	20%	22%	41,4 ans	46%
Tenao Inférieur	22%	22%	40,2 ans	43%
Moneghetti Ouest	22%	23%	40,0 ans	42%
Moneghetti Est	22%	24%	41,1 ans	43%
Centre	19%	28%	43,2 ans	41%
Ensemble	21%	24%	41,3 ans	43%

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE ET DES EMPLOIS

LES ACTIFS

Une population dominée par les classes actives

Le taux d'activité important de la population tant masculine que féminine constitue également un trait qui distingue nettement Beausoleil des autres communes du Pays mentonnais et également des Alpes-Maritimes. La population de Beausoleil est donc largement dominée par les classes actives ; les populations retraitées ne représente en 1999 que 18,6% de la population totale (contre 23,2% pour le Pays mentonnais et 22,3% pour les Alpes-Maritimes).

Evolution des taux d'activité

Pop. active/ Pop. totale de + de 15 ans	Beausoleil	Pays mentonnais	Département
Taux d'activité masculin en 1990	63,5%	59,9%	60,8%
Taux d'activité masculin en 1999	66,8%	60,0%	57,9%
Taux d'activité féminin en 1990	50,0%	40,4%	41,8%
Taux d'activité féminin en 1999	48,9%	44,3%	44,3%

Le rythme d'accroissement de la population active est identique à celui de la population totale. L'augmentation globale du taux d'activité (de 55,7% à 56,5%) est donc dû à un effet de structure (augmentation importante de la population de moins de 15 ans).

L'accroissement de population active représente, entre 1990 et 1999, 21 actifs par an et cette augmentation est imputable pour plus des 2/3 à l'accroissement de l'emploi féminin.

Beausoleil présente donc un caractère de commune active, jeune et moderne.

Un taux de chômage faible

La proportion de chômeurs est faible : selon les déclarations lors des recensements le taux de chômage est bien en deçà de ceux déclarés dans les communes voisines et surtout des valeurs départementales.

Taux de chômage déclaré

	1990	1999
Beausoleil	7,9%	9,5%
Pays mentonnais	9,2%	10,8%
Département	11,9%	14,5%

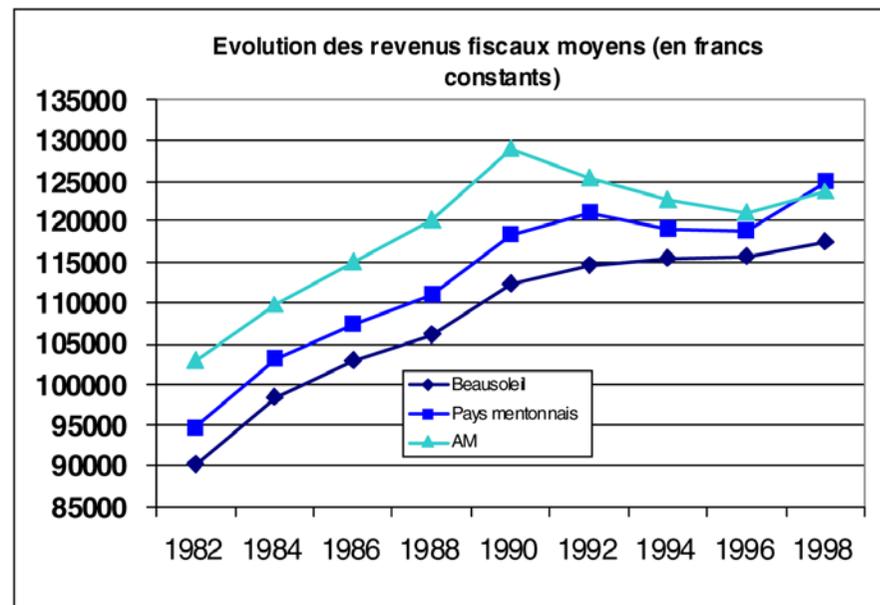
Un profil économique de population en moyenne peu aisée

Le profil économique de la population de Beausoleil est marqué par un déficit des couches les plus aisées de la population (cadres supérieurs et professions libérales, artisans-commerçants-chefs d'entreprise, professions intermédiaires), et corrélativement les proportions d'ouvriers et d'employés sont élevées. L'évolution récente montre que le nombre de cadres supérieurs et d'artisans/commerçants diminue encore entre 1990 et 1999 (de 184 personnes). Comme par ailleurs la population active n'augmente pas plus vite que la population, la bi-activité des ménages reste stable et les revenus moyens par ménage restent à un niveau relativement faible .

Proportion de population active des couches aisées

	1999	Revenu net fiscal moyen par ménage 1998
Beausoleil	30,0%	117.500 F.
Pays mentonnais	35,9%	125.000 F.
Département	46,2%	123.800 F.

La courbe d'évolution des revenus depuis 1982 montre que celle de Beausoleil est assez différente de celle du département. Alors que la crise du Golfe en 1991 a eu une répercussion importante sur les activités touristiques et par conséquent sur l'économie départementale, l'Est du département et notamment Beausoleil semble avoir été moins touché que l'Ouest du département et l'écart des revenus s'est réduit notablement. Cependant, la courbe des revenus de Beausoleil reste entre 1982 et 1998 constamment en dessous de celles des Pays mentonnais et du département.



Un recul des actifs employés dans la construction et une progression continue dans le tertiaire

Beausoleil présente en 1990 une population active moins tournée vers les activités tertiaires que les autres communes du Pays mentonnais. L'industrie et la construction occupaient une part non négligeable des actifs de Beausoleil en 1990; cependant la baisse des effectifs dans les activités industrielles est forte depuis cette date, la construction restant stable. Aussi, la structure de la population active par catégorie d'activités économiques de Beausoleil se rapproche en 1999 de celle du Pays mentonnais.

Evolution de la population active par grands secteurs d'activités

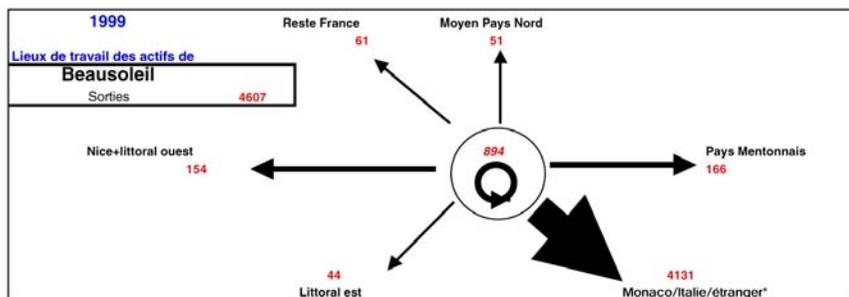
	1990	1999
Industrie Beausoleil	12,8%	8,5%
Industrie Pays mentonnais	10,7%	7,9%
Construction Beausoleil	7,0%	6,9%
Construction Pays mentonnais	8,2%	5,9%
Tertiaire Beausoleil	80,1%	84,4%
Tertiaire Pays mentonnais	80,4%	85,4%

Une influence très forte du pôle d'emplois monégasque

L'analyse de la structure des actifs par catégorie d'activités économiques montre l'influence du pôle monégasque qui attire dans son secteur industriel relativement important un grand nombre d'actifs de Beausoleil. La relative bonne santé de la construction et de l'immobilier à Beausoleil est aussi vraisemblablement due à la dynamique monégasque qui reste forte entre 1990 et 1999.

Cette influence du pôle d'emplois monégasque est considérable lorsqu'on examine les migrations alternantes. Les entreprises monégasques absorbent près de 75% des actifs de Beausoleil quand 90% des actifs de Beausoleil travaillent hors du territoire de la commune.

Lieu de travail des actifs résidant à Beausoleil en 1999



Ces actifs se recrutent essentiellement dans les catégories socioprofessionnelles des employés et ouvriers, qui sont particulièrement importantes à Beausoleil, comme cela a été souligné précédemment. Ainsi, Beausoleil est une composante importante du bassin de main d'œuvre des bas salaires de la Principauté.

La dépendance de Beausoleil à Monaco va même en s'accroissant : en 1982 Monaco absorbait 90% des actifs de Beausoleil travaillant en dehors de Beausoleil mais "seulement" 70% des actifs de Beausoleil (contre 75% aujourd'hui).

Rappelons quelques chiffres de la dynamique monégasque récente :

	1982	1990	2000	2003
Population de Monaco	27.000	30.000	32.000	
Emplois de Monaco	24.000	30.000	36.600	41.000

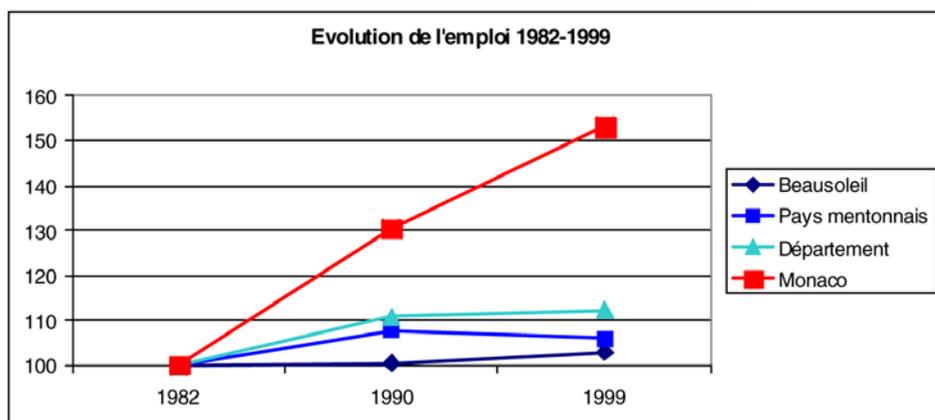
L'EMPLOI

Une très faible hausse de l'emploi

Contrastant fortement avec la dynamique de sa voisine monégasque, la croissance de l'emploi à Beausoleil reste peu marquée légèrement au dessus des tendances départementales, dans un contexte géographique (hors Monaco) plutôt morose.

Evolution de l'emploi 1990-1999

	Nombre d'emplois		
	1990	1999	Evol. 90-99
Beausoleil	1768	1840	0,4%
Pays mentonnais	14 596	14 344	-0,2%
Département	347 793	352 855	0,2%
Monaco	31.200	36 644	2,2%



Un emploi très faible en comparaison des actifs

Si l'évolution de l'emploi est semblable à celle de la population active (+0,4% par an), le nombre d'emplois à Beausoleil est très faible en comparaison de la population active occupée : il représente le tiers de celle-ci.

Indice Emplois/Actifs occupés*

	1990	1999	Evol. 90-99
Beausoleil	32,9	33,1	+0,2
Pays mentonnais	59,9	57,0	-2,9
Département	95,4	95,7	0,3

Lecture : en 1999, Beausoleil compte 34,9 emplois sur la commune pour 100 actifs occupés résidant sur la commune

Ce rapport emploi/actif reste stable entre 1990 et 1999. Ainsi, Beausoleil constitue depuis longtemps et demeure toujours un bassin d'habitat pour les actifs travaillant à Monaco. L'importance et la dynamique du pôle d'emplois monégasque tout proche expliquent cette situation sans doute plus subie que voulue.

L'influence du pôle monégasque apparaît sur tout le Pays mentonnais. Cependant, la lecture des chiffres des rapports emplois/actifs peut être trompeuse pour ces communes frontalières dans la mesure où l'emploi occupé par les travailleurs frontaliers monégasques et italiens n'est pas comptabilisé. Cependant, l'examen des statistiques du recensement 2000 de Monaco permet de donner l'emploi de ces communes occupés par des monégasques. Pour Beausoleil, il est en diminution régulière : 135 en 1982, 115 en 1990 et 92 en 2000.

Une liaison actifs-emplois de moins en moins forte

Même avec un grand nombre d'actifs résidant sur la commune en regard du nombre d'emplois sur la commune, plus de 50% des emplois de Beausoleil sont occupés par des actifs résidant hors de Beausoleil. De plus, cette relation entre l'emploi de Beausoleil et les actifs de Beausoleil semble se dégrader puisqu'en 1990 seulement 39% de l'emploi de Beausoleil n'était pas occupé par des habitants de Beausoleil.

Ainsi, les développements économique et démographique communaux sont de moins en moins liés et les migrations alternantes augmentent dans les deux sens : de plus en plus de Beausoleillois travaillent en dehors de la commune et de plus en plus d'habitants extérieurs viennent travailler à Beausoleil.

L'évolution du pôle d'emplois monégasque est par conséquent capitale pour l'évolution de la population active et par conséquent de la population de Beausoleil.

La croissance de l'emploi monégasque s'est poursuivie ces dernières années (environ + 1.500 par an) et il est vraisemblable que son impact sur Beausoleil s'est encore accru. Selon les statistiques de la Caisse de Compensation des Services Sociaux de la principauté, en septembre 2002 5089 salariés à Monaco habitent à Beausoleil contre 4988 en 2001. Parmi ceux-ci, on doit trouver un grand nombre d'emplois saisonniers qui n'apparaissent pas dans les statistiques du recensement de l'INSEE réalisé au mois de mars, que l'on peut évaluer à environ un millier sur l'année (à ajouter aux 4.000 emplois permanents).

Emplois Monaco 31/12/1999 : 36.644

Emplois Monaco 31/12/2001 : 39.543 (dont 37411 salariés)

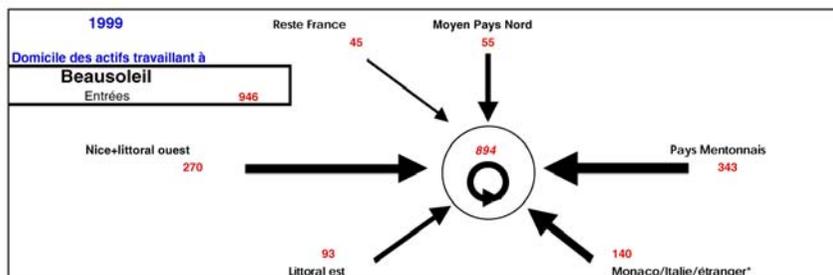
Emplois Monaco 31/12/2002 : 41.011 (dont 38354 salariés)

(Rappel : Selon les recensements de l'INSEE, l'emploi à Monaco était de 23.900 en 1982 et de 31.200 en 1990 ; il n'est pas connu pour le recensement 2000)

Beausoleil un lieu d'emploi pour des actifs relativement dispersés

Selon le recensement de 1999, les 1840 emplois de Beausoleil sont occupés pour un peu moins de 50% par des habitants de Beausoleil. Les autres actifs travaillant à Beausoleil sont largement dispersés: 20% sur le Pays Mentonnais, 15% sur Nice et le littoral Ouest, 10% sur Monaco et l'Italie.

Lieu de résidence des actifs travaillant à Beausoleil en 1999



Un effondrement de l'emploi dans la construction et une hausse spectaculaire de l'emploi tertiaire

L'industrie et la construction suivent le mouvement général de baisse observé dans un contexte départemental peu favorable. La proximité de Monaco permet sans doute à ces deux secteurs d'être légèrement au dessus des moyennes locales. L'emploi tertiaire progresse de plus de 10% à Beausoleil entre 1990 et 1999.

Evolution de l'emploi par grands secteurs d'activités

	1990	1999	% Beausoleil 1999	% Pays mentonnais 1999
Agriculture	0	0	0,0%	1,2%
Industrie	156	121	6,6%	5,7%
Construction	208	150	8,2%	6,6%
Tertiaire	1404	1569	85,2%	87,2%

Les facteurs explicatifs de l'emploi communal

L'analyse de la structure détaillée des emplois de Beausoleil fournit les grands facteurs explicatifs de l'emploi communal.

- 1- La satisfaction des besoins de la population communale explique environ les 2/3 de l'emploi communal,
- 2- Le tourisme explique environ 30% de l'emploi communal,
- 3- Les autres activités ne représentent que 6% de l'emploi communal.

Une progression des emplois dans les professions intermédiaires et chez les employés

Les employés constituent la seule catégorie à progresser sensiblement (+30% sur l'ensemble de la période 1990-1999). Les professions intermédiaires progressent également (+16%). Les artisans et commerçants, encore fortement présents en 1990 (21% des emplois de Beausoleil), chutent fortement pour rejoindre les valeurs du Pays mentonnais. Les emplois d'ouvriers restent stables entre 1990 et 1999 à des niveaux élevés comparativement aux moyennes locales et départementales.

Globalement, la structure des emplois est proche de celle des actifs, la différence essentielle se situant encore (malgré leur chute) dans l'importance des emplois d'artisans et commerçants et la faiblesse des emplois d'employés.

Evolution de l'emploi par catégories socioprofessionnelles

	1990	1999	Evol. ann. 90-99	% Beausoleil 1990	% Beausoleil 1999	% Pays mentonnais 1999
Agriculteurs exploitants	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Artisans Commerçants Patrons	372	254	-4,2%	21,0%	13,8%	13,0%
Cadres Prof. Intellect. Sup.	192	176	-1,0%	10,9%	9,6%	9,2%
Professions intermédiaires	284	329	+1,6%	16,1%	17,9%	17,6%
Employés	524	683	+3,0%	29,6%	37,1%	41,6%
Ouvriers	396	398	+0,1%	22,4%	21,6%	18,0%
Ensemble des CS renseignées	1768	1840	+0,4%	100,0%	100,0%	100,0%

LES ACTIVITES

L'emploi industriel est essentiellement tourné vers la satisfaction des besoins des populations locales (permanentes et touristiques) ; il se répartit en quatre postes principaux ; selon les chiffres du recensement de 1999 :

- Le premier secteur industriel concerne les industries agricoles et alimentaires (40 emplois selon les données du recensement) : il s'agit en fait ici d'emplois industriels que l'on considère dans la réalité plutôt comme relevant du tissu commercial : ce sont les emplois dans les boulangeries, pâtisseries, charcuteries de la ville.
- Les autres secteurs industriels sont ceux de l'énergie (36 emplois), de l'industrie des biens de consommations (25 emplois) et de l'industrie des biens intermédiaires (16 emplois).

La construction constitue, malgré un recul très important, un secteur d'activités significatif à l'échelle de Beausoleil. Il emploie en 1999 146 hommes et 4 femmes.

Le tertiaire est comme partout le secteur prédominant. Les activités tertiaires les mieux représentées à Beausoleil sont dans l'ordre :

- **L'administration**, qui vient au premier rang avec 339 emplois, ce qui représente 22% de l'emploi tertiaire soit une proportion forte par rapport à la moyenne départementale (15%, quatrième rang des activités tertiaires),
- **La santé, l'éducation et l'action sociale**, qui, avec 320 emplois (20% de l'emploi tertiaire) dominé par l'emploi féminin (70% des emplois), est dans la norme départementale hors Nice (21%),
- **Les services aux particuliers** qui viennent au 3^{ème} rang avec 304 emplois et 19% de l'emploi tertiaire, largement au dessus des normes départementales (5^{ème} rang, 14,5% de l'emploi tertiaire),
- **Le commerce** qui vient au 4^{ème} rang seulement avec 273 emplois (17% de l'emploi tertiaire), ce qui est faible (Alpes-Maritimes 2^{ème} rang, 20% de l'emploi tertiaire),
- **les services aux entreprises** qui sont déficitaires à Beausoleil : 186 emplois et 12% de l'emploi tertiaire (Alpes-Maritimes, 3^{ème} rang avec 16% de l'emploi tertiaire).

Un recul des activités indépendantes

Les activités indépendantes à Beausoleil sont en net recul dans le commerce et surtout dans le secteur des professions libérales. L'artisanat résiste relativement bien dans un contexte départemental plutôt défavorable (-21% entre 1990 et 1999).

Evolution 1990-1999 des emplois des professions indépendantes

	1990	1999	Evolutions 1990-1999		
			nombre	et %Beausoleil	
Artisans	148	124	-24	-16%	-21%
Commerçants	204	122	-82	-40%	-17%
Professions libérales	120	64	-56	-47%	11%
Ensemble	472	310	-162	-34%	-14%

Un tissu de petites entreprises

Selon les statistiques portant sur les entreprises inscrites au Registre du Commerce, Beausoleil compterait 481 entreprises en 2000, et 80% d'entre elles ont au plus 2 salariés. Aucune entreprise ne dépasse les 20 salariés.

Toutefois, il convient de signaler que ces entreprises connaissent des difficultés en raison, d'une part, des problèmes d'accèsibilité, et d'autre part, de la faiblesse de l'offre en stationnement .

LE LOGEMENT

Une croissance du parc de logements en augmentation régulière depuis 20 ans

Le parc de logements atteint 8.100 unités en 1999, avec une progression d'environ 130 logements par an entre 1990 et 1999, nettement supérieure à celles de la période 1982-1990 (+ 100 logements par an) et de la période 1975-1982 (+ 50 logements par an).

La croissance du parc de résidences principales s'est ralentie entre 1990 et 1999 (+34 par an en moyenne contre + 55 entre 1982 et 1990). Le taux de résidences principales reste cependant l'un des plus forts du Pays mentonnais.

Le parc de résidences secondaires connaît par contre une progression continue et soutenue. La proportion de résidences secondaires dans l'ensemble du parc de logements passe ainsi de 8% en 1975 à près du double en 1999. La croissance du parc qui était de 12 résidences secondaires par an entre 1975 et 1982 passe à 26 par an entre 1982 et 1990 et 55 par an entre 1990 et 1999.

La proximité de l'Italie, de Monaco et l'amélioration continue de la qualité de l'habitat de Beausoleil expliquent en grande partie cet engouement pour des logements en habitat secondaire à Beausoleil.

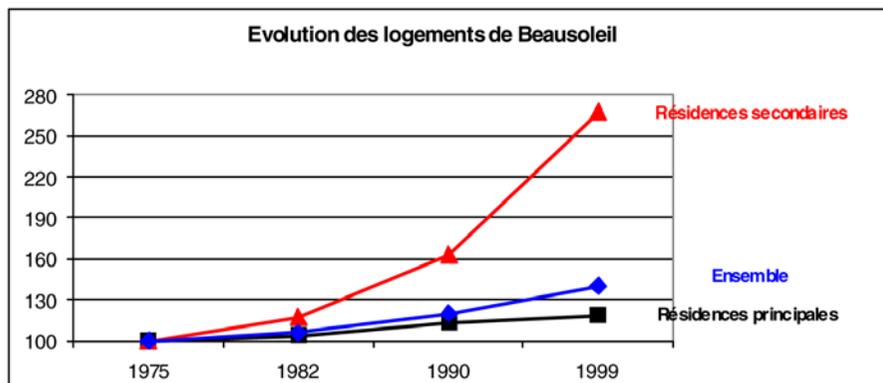


TABLEAU N° 2
Croissance annuelle et structure du parc de logements

	1982-90	1990-99	% Beausoleil 1999	% mentonnais 1999
Ensemble des logements	98	132	100,0%	100,0%
Résidences principales	55	34	73,1%	56,3%
Résidences secondaires	26	55	15,5%	34,0%
Logements vacants	17	44	11,4%	9,7%

L'augmentation en 1999 du logement vacant semble anormale dans ce contexte. Elle peut s'interpréter soit :

- par des livraisons de logements dans des programmes neufs au début de l'année 1999 recensés mais encore non habités et qui par la suite ont une destination de résidence principale ou de résidence secondaire,
- plus vraisemblablement par un classement erroné de résidences secondaires en logements vacants.

En considérant les taux de logements vacants des précédents recensements, le nombre de ces logements faussement classés vacants peut être estimé dans une fourchette de 200 à 300 logements. D'ailleurs, les statistiques de la taxe d'habitation corroborent bien cette évaluation puisqu'en 1999 on compte 265 résidences secondaires de plus selon les données fiscales que le chiffre donné par le recensement de l'INSEE.

Une progression du parc de logements sur les quartiers périphériques

La progression forte du parc de logements dans les quartiers périphériques concerne l'habitat principal mais également l'habitat secondaire qui atteint des proportions élevées notamment dans les quartiers Tenao Inférieur et Beausoleil Supérieur.

	RP	RS	LV	% RP	% RS	% LV	Accrt 90-99
Beausoleil Supérieur	998	226	188	70,7%	16,0%	13,3%	50,5%
Tenao Inférieur	1115	404	200	64,9%	23,5%	11,6%	22,3%
Moneghetti Ouest	1085	83	140	83,0%	6,3%	10,7%	21,8%
Moneghetti Est	1125	190	149	76,8%	13,0%	10,2%	6,9%
Centre	1603	351	247	72,8%	15,9%	11,2%	3,5%
Ensemble	5926	1254	924	73,1%	15,5%	11,4%	17,2%

Un parc de logement en voie de rajeunissement rapide

L'accélération continue de l'accroissement de la construction conduit à un logement récent (depuis 1990) important. La physionomie de la ville se transforme rapidement grâce à la pression immobilière forte, résultante d'une demande de logements d'actifs attirés par la dynamique monégasque et d'une demande de résidences secondaires toujours plus accentuée.

Structure du parc de logements suivant la période de construction

	% Beausoleil	% Pays mentonnais	% Département
Avant 1975	67%	64%	67%
1975-1990	17%	23%	24%
Après 1990	16%	13%	9%

Un rythme de construction soutenu

Le rythme moyen de construction de logements entre 1990 et 1999 s'est établi à environ 140 unités par an, dont 76 en résidences principales.

Pour la période récente, le rythme de construction, tel qu'il ressort des statistiques récentes de permis de construire, devrait s'élever à environ 90 unités par an, ce qui aboutit à un ralentissement de la progression du parc de logements, alors que la demande reste forte du fait de la dynamique économique monégasque.

Simulation de la construction 1999-2006

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	moyennes par an	
									93-98	99-06
individuel	8	5	6	7	4	2	0	1	1	4
collectif	66	39	0	57	42	191	119	157	104	84
simulation	74	44	6	64	46	193	119	158	105	88

*simulation théorique effectuée à partir de la statistique communale des logements accordés, (dont ceux déclarés achevés, et déclarés commencés ou non)

Ces chiffres de constructions nouvelles sont conformes aux statistiques fiscales qui donnent entre 1999 et 2003 environ 300 logements supplémentaires, soit 75 logements par an en moyenne.

Une domination de l'habitat collectif qui s'accroît et une densité d'habitants très forte

La domination de l'habitat collectif s'accroît (de 87,1% des logements en 1990 à 90,7% des logements en 1999). On observe même une diminution en valeur absolue du nombre de logements individuels, sans doute liée à un processus de mutation urbaine. Cette destruction de logements individuels est plus sensible pour les résidences secondaires que pour les résidences principales.

Beausoleil se situe avec 4580 habitants au km2 au 3^{ème} rang départemental des densités derrière Le Cannet et Nice mais encore loin de sa voisine monégasque (16435 habitants au km2).

Répartition des logements selon le type

	Individuel 1990	Individuel 1999	% individuel 1990	% individuel 1999
Beausoleil	895	751	12,9%	9,3%
Pays mentonnais	10331	10997	22,2%	20,8%
Département	142096	164493	23,4%	24,7%

Un déficit de logements locatifs sociaux inférieur à la moyenne départementale

La structure du logement par type à Beausoleil est assez particulière : le logement des propriétaires-occupants est particulièrement faible (41% des logements contre plus de 50% habituellement). Par contre, le logement locatif, qu'il soit social ou libre se situe nettement au dessus des moyennes locales et départementales.

Le nombre de logements sociaux, d'après le porter à connaissance de Etat et selon la définition de la loi SRU, serait de 543 au 1 janvier 2002, soit un taux de 8,5% largement inférieur aux normes souhaitées. La préconisation de l'Etat est de réaliser 36 logements sociaux par an pour combler ce déficit. Cet objectif inclut l'amélioration de tissu bâti ancien.

Evolution des résidences principales suivant le statut d'occupation

	Beausoleil 1999	Beausoleil Evolution 1990-1999	% 1999 Beausoleil	% 1999 Pays mentonnais	% 1999 Département
Propriétaire	2446	+206	41,3%	51,8%	51,3%
Locataire vide non HLM	2387	+35	40,3%	31,2%	31,0%
Locataire vide HLM	580	+90	9,8%	7,2%	8,3%
Ensemble	5926	+305	100,0%	100,0%	100,0%

Une grande stabilité de la population surtout dans les grands logements

A un secteur locatif important, on associe généralement une moins grande stabilité de la population communale. Ceci n'est pas le cas à Beausoleil où on constate que la proportion de nouveaux emménagements entre 1990 et 1999 par rapport à la population présente en 1999 a été plus faible qu'ailleurs, notamment dans les grands logements.

Notons qu'à Monaco, la proportion de nouveaux emménagements 1990-2000 est de seulement 24%.

Proportion d'emménagements 1990-1999

	Beausoleil	Pays mentonnais	Département
1 pièce	76%	74%	82%
2 pièces	61%	57%	65%
3 pièces	45%	51%	54%
4 pièces	35%	47%	51%
5 pièces et +	30%	49%	52%
Ensemble	52%	55%	59%

Une taille des logements faible

L'importance du parc de logements collectifs explique en partie une taille moyenne des résidences principales relativement faible : 2,73 pièces par logement en moyenne en 1990 et 1999. Cependant, on constate que la taille des logements est encore plus faible à Beausoleil qu'à Monaco (2,87 pièces par logement en moyenne en 1999). Les analyses sur les caractéristiques socioéconomiques de la population de Beausoleil doivent également avoir un impact sur la taille des logements.

Le parc de résidences principales de Beausoleil est fortement concentré sur les 2-pièces et 3-pièces ; il comporte peu de grands logements.

Résidences principales suivant le nombre de pièces en 1999

	Beausoleil	Beausoleil	Pays mentonnais	Département	Monaco 2000
1 pièce	762	12,9%	12,3%	10,8%	16,2%
2 pièces	1744	29,4%	26,4%	23,4%	27,0%
3 pièces	2230	37,6%	33,6%	33,5%	30,1%
4 pièces	905	15,3%	18,4%	20,4%	16,0%
5 pièces	203	3,4%	6,0%	7,7%	6,4%
6 pièces et +	82	1,4%	3,3%	4,3%	4,3%
Taille moyenne RP 1999	2,73 pièces/logt		2,92 pièces/logt	3,08 pièces/logt	2,87 pièces/logt

Des prix immobiliers élevés

A Monaco, en 2001, le prix de revente moyen d'un logement (ancien) de 2,3 pièces s'élève à 925.000 euros et le prix de vente d'un logement neuf de 2,2 pièces en moyenne s'établit à 1.050.000 euros selon les statistiques publiées par l'Observatoire immobilier de la Principauté, ce qui donne des prix moyens au mètre carré de l'ordre de 20.000 euros.

Pour Beausoleil, les prix moyens, aux portes de la Principauté, sont cinq fois moins élevés de l'ordre de 4.000 euros le mètre carré en 2003 dans la construction neuve, selon les résultats annuels publiés par la Socoprime-Groupe Adéquation.

Il s'agit en dehors de Monaco des prix moyens les plus élevés pour une commune des Alpes-Maritimes. Seuls, certains quartiers de Cannes (Cannes-Est) et d'Antibes (Le Cap) dépassent cette valeur.

BILAN ATOUTS / FAIBLESSES**Atouts :**

- une croissance de population régulière
- une démographie équilibrée
- une présence dominante des ménages dans la population communale
- une forte attractivité résidentielle pour les actifs
- un faible taux de chômage
- une forte influence du pôle d'emplois monégasque

Faiblesses :

- un profil économique de population peu élevé
- un faible taux d'emploi sur la commune
- un déséquilibre actifs/emplois
- un fort déficit de logements locatifs sociaux
- des prix immobiliers très élevés
- un manque de grands logements

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

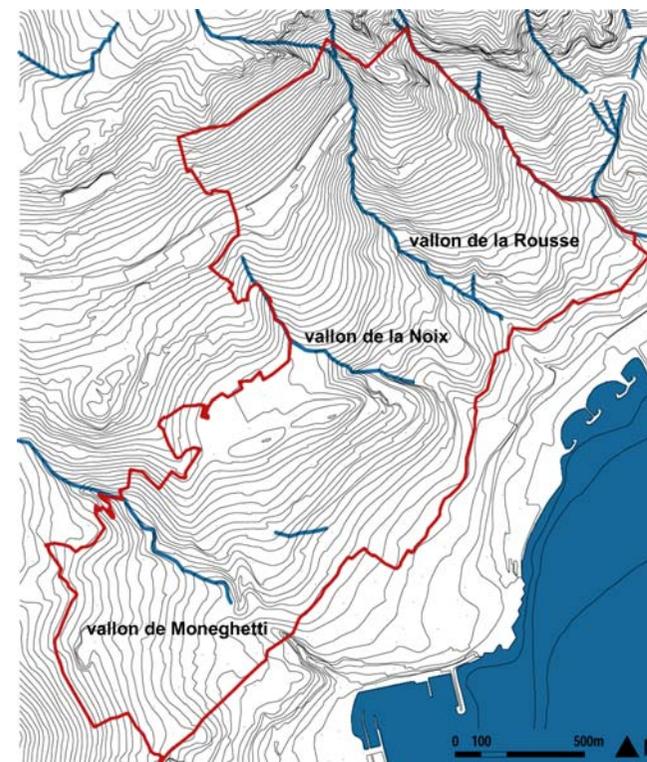
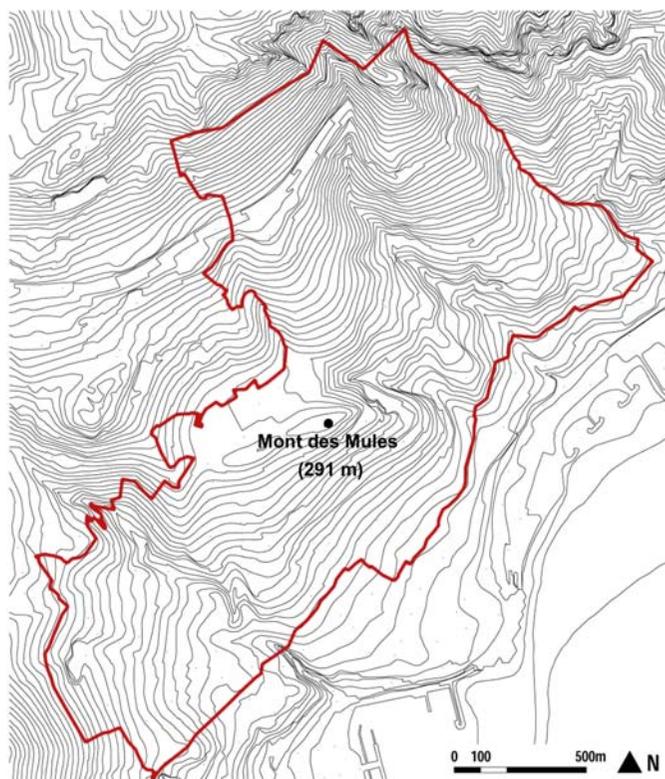
LE RELIEF - L'HYDROLOGIE

Le territoire de Beausoleil s'inscrit dans un site escarpé, occupant les premiers versants des massifs alentours (Tête de Chien, Mont Agel, Mont des Mules et Mont Gros). Le relief combine de très fortes pentes allant de plus de 40% sur les versants supérieurs à 28 à 34% dans les secteurs urbanisés.

La commune est parcourue par plusieurs torrents aux régimes irréguliers, notamment le Moneghetti et la Rousse, qui forment des vallons structurant la morphologie communale :

- vallon de Moneghetti
- vallon de la Noix
- vallon de la Roussa et Saint-Roman.

Ils coupent longitudinalement le relief, en alternance avec des replats. Ce relief, compartimenté, donne naissance à une série de sites unitaires distincts, limités au sud par la Principauté de Monaco.



LE CLIMAT

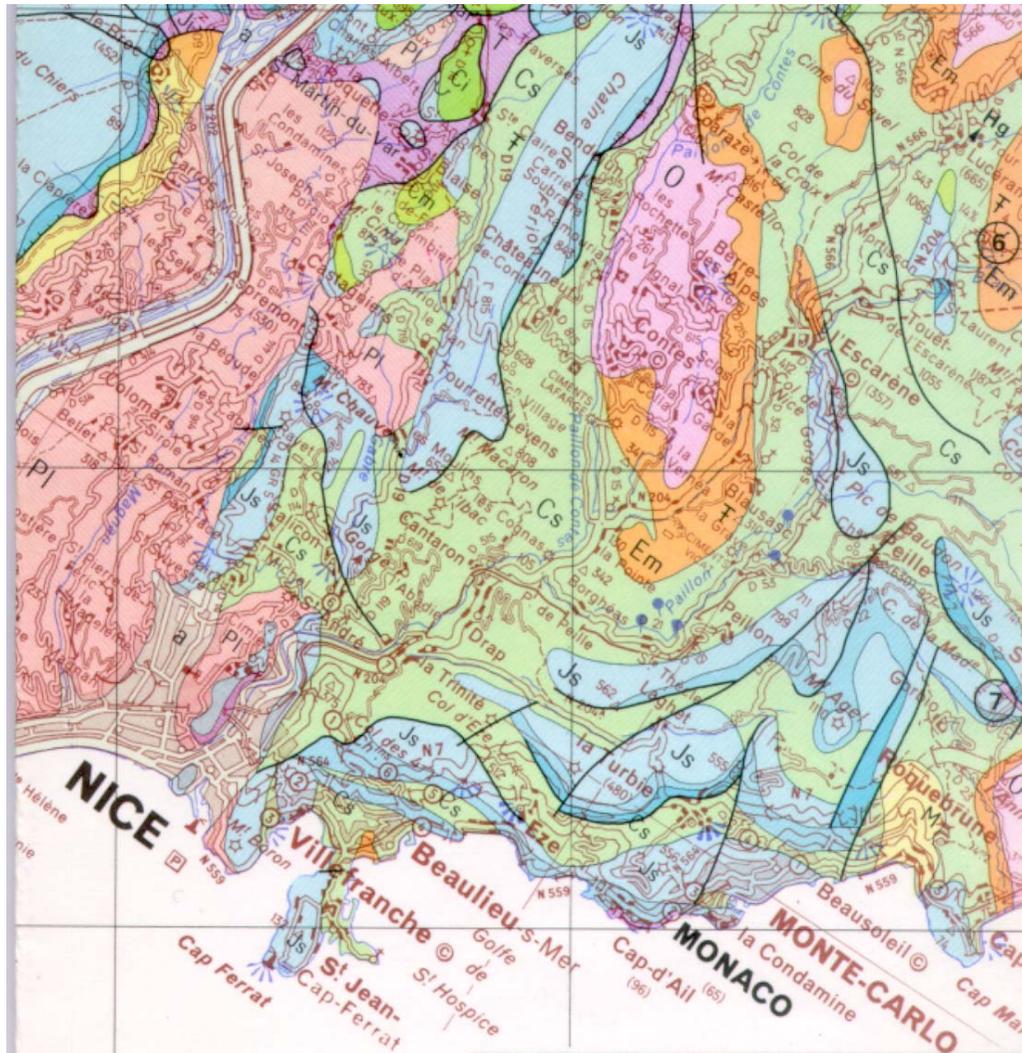
La Riviera française (de Villefranche à Menton) bénéficie de la plus haute moyenne de températures hivernales de la Côte d'Azur avec 12.8 °C. Les étés bénéficient d'un ensoleillement constant et sont rafraichis par la brise du large, les hivers sont doux et la neige y est exceptionnelle. L'amplitude thermique est donc très modérée et la température moyenne de l'ordre de 16°C.

Les journées pluvieuses sont peu nombreuses (90 jours par an) et se concentrent pour l'essentiel sur les mois de novembre et mars.

Les vents dominants sont les vents d'Est, porteurs de pluie.

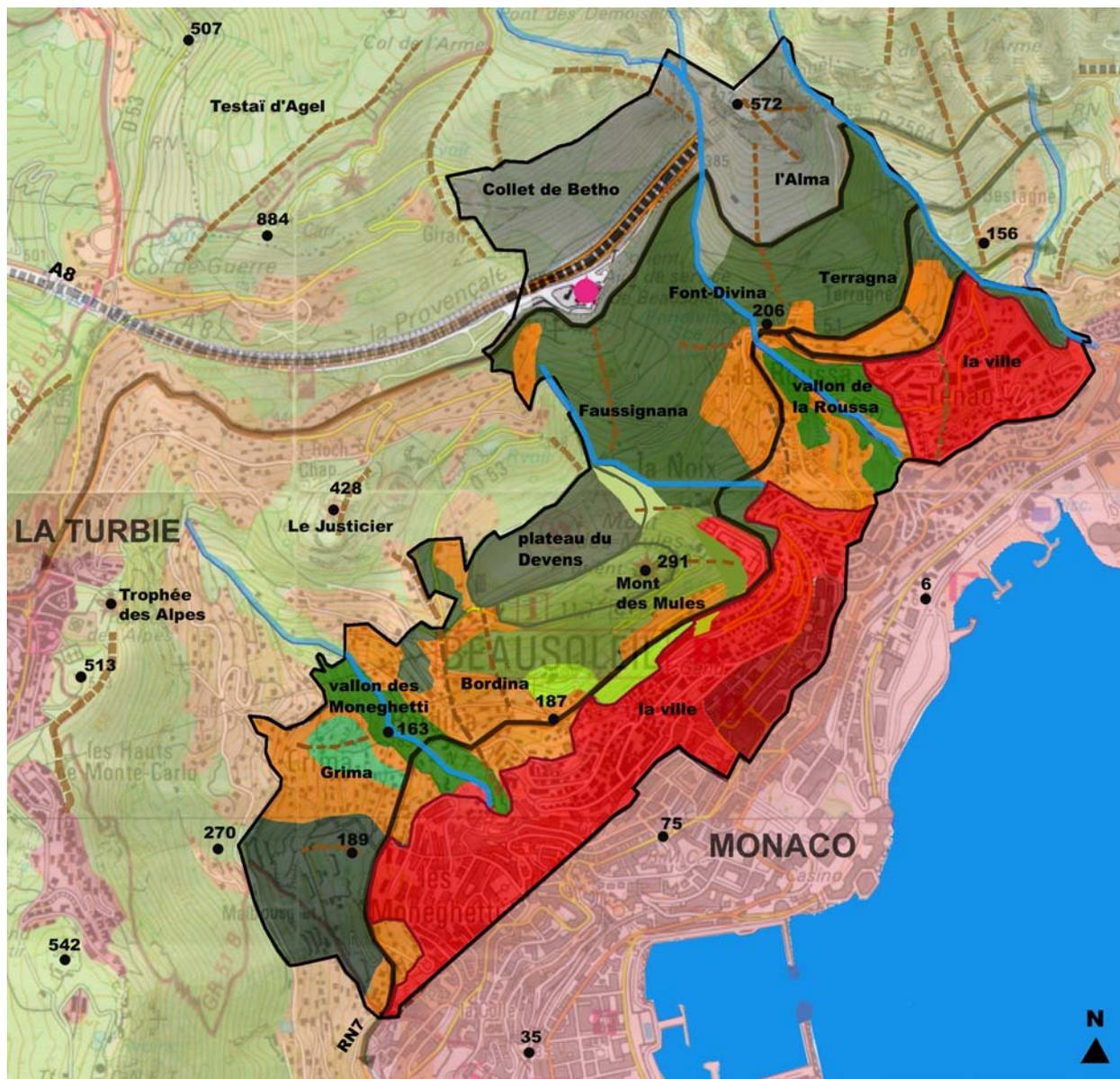
LA GÉOLOGIE

La morphologie du secteur, situé dans un contexte général de contacts Jurassique - Crétacé, est composée d'affleurements calcaires hachés par un réseau de failles. Il en résulte un territoire communal globalement peu stable.



ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES



D'orientation générale Sud-Ouest/Nord-Est, Beausoleil est profondément marquée par la topographie.

Situé entre, d'une part, les hauteurs abruptes de l'Arc de Nice, qui dominent la mer, au nord, et d'autre part, la plaine littorale occupée par la Principauté de Monaco, au Sud, le territoire communal s'inscrit dans un site escarpé, sur les premiers versants de la Tête de Chien, du Mont des Mules et du Mont Agel, séparé par des vallons parfois très encaissés, que sont le vallon de Moneghetti à l'Ouest, le vallon de la Noix au centre et le vallon de la Roussa à l'est.

Ces vallons, qui traversent le territoire communal, selon une orientation générale Nord-Sud, en alternance avec des replats, constituent de véritables coupures physiques.

Ce relief compartimenté a généré un ensemble d'entités paysagères distinctes, limitées au Sud par l'urbanisation très dense du littoral monégasque.



LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Les massifs montagneux :

Situés au nord-est du territoire, ces massifs, qui participent au paysage de la Riviera française, constituent le grand cadre paysager sur lequel s'appuie la commune de Beausoleil.

C'est un paysage d'altitude, le plus haut de la commune (572 m en limite communale nord), composé, dans sa partie nord, de falaises rocheuses et de pentes abruptes recouvertes de végétation rase (Collet de Betho et de l'Alma), et dans sa partie sud, de coteaux boisés très pentus (Faussignana, Font-Divina et Terragna).

Le pôle de regroupement du bâti, en limite nord-ouest de la commune, au sud de l'autoroute et de la Grande Corniche, s'explique, d'une part, par la présence de pentes plus favorables, et d'autre part, par la proximité des axes de communication précédemment cités. Toutefois, au regard de sa situation géo-

graphique, il semblerait que ce quartier fonctionne davantage avec la zone d'urbanisation pavillonnaire située sur la commune de La Turbie, qu'avec Beausoleil.

Perceptibles depuis de nombreux points, aussi bien proches que lointains, ces espaces naturels offrent également de larges vues dominantes depuis l'autoroute et la Grande Corniche notamment, qui les traversent d'Ouest en Est, au nord de Beausoleil.

Vues 1 et 2 :

Depuis le Mont des Mules, situé au nord du territoire de Beausoleil, la perception visuelle vers le Nord est limitée par la ligne de crête des massifs montagneux, qui constituent la «toile de fond» paysagère de la commune.

Vue 1



Vue 2



LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Le plateau du Devens, le Mont des Mules et la propriété de la Bordina :

Cette entité paysagère, qui constitue l'une des entités les plus identitaires de Beausoleil, se localise dans la partie centrale du territoire, plus précisément entre la limite communale nord et la Moyenne Corniche.

Accessible depuis la route départementale 53, en provenance de La Turbie et en direction du centre du Beausoleil, le plateau du Devens fait l'objet d'aménagements sportifs inscrits en espace naturel. Bien que dominant l'agglomération de Beausoleil, puisque situé au pied des massifs montagneux, cet ensemble est peu perceptible du reste de la commune, excepté des hauts reliefs : sa situation en contre-bas du Mont des Mules qui le borde au sud, et l'importante masse végétale présente aux alentours atténue son impact visuel.

La butte du Mont des Mules, dont le point le plus haut est à 291 m d'altitude, offre un paysage où se côtoient roches calcaires, garrigue, caroubier, olivier sauvage et pin d'Alep. Sur cet espace d'un kilomètre de long et de 800 mètres de large environ, se trouvent également les ruines d'un village celto-

ligure fortifié (Castellaras), qui fut édifié peu avant le début de l'ère chrétienne : murs d'habitation et enceinte de fortification notamment. Correspondant à la zone de transition entre les massifs montagneux et l'agglomération de Beausoleil, ce paysage à la fois minéral et végétal, est très perceptible au sein du territoire communal. Inversement, il offre de larges vues panoramiques remarquables, non seulement sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi sur le littoral et l'arrière-pays environnant. Cet ensemble paysager est renforcé dans sa partie Ouest par la présence d'un parc boisé, celui de la propriété de la Bordina.

L'ensemble de ces territoires, associés aux massifs montagneux situés plus au nord, recouvrent environ un tiers de la superficie du territoire et offrent des respirations appréciables à proximité des pôles urbains denses. Constituant le cadre paysager communal, ces espaces, qui ont un fort impact visuel, participent, non seulement à la qualité paysagère du site de Beausoleil, mais également à la composition générale du paysage de la Riviera française.

Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6



Vue 3 : Perception du plateau sportif du Devens depuis la RD53 qui mène à La Turbie. On aperçoit en arrière-plan le Mont des Mules, qui sépare le Devens de l'agglomération de Beausoleil, et la mer Méditerranée.

Vues 4 et 5 : Depuis le Mont des Mules, les échappées visuelles sur les massifs de l'arrière-pays sont nombreuses et de grande qualité : sur la partie gauche de la vue 5, on aperçoit le massif de la Tête de Chien situé sur la commune de La Turbie. La végétation du Mont des Mules, au premier plan, est typique de la végétation littorale entre Nice et Menton, et est particulièrement adaptée à la sécheresse et à la chaleur sur falaises et rochers calcaires.

Vue 6 : Le parc de la Bordina, qui s'intègre à l'entité paysagère constituée par le plateau du Devens et le Mont des Mules, se différencie très nettement des quartiers urbains beausoleillois et monégasques, que l'on aperçoit en arrière-plan. Plus au fond, se dégagent les massifs boisés des premiers versants du massif de la Tête de Chien.

LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Les vallons des Moneghetti et de La Roussa :

Véritables coupures physiques au sein du territoire communal, les vallons de Moneghetti et de la Roussa, se situent respectivement dans la partie Ouest et Est de la commune de part et d'autre de la Moyenne Corniche. Ils font l'objet d'une urbanisation de type pavillonnaire sur les pentes les plus clémentes de leurs versants et le long des voies de communication, en relation avec les noyaux urbains périphériques.



Vues 7 et 8 :

Le vallon des Monéghetti depuis les hauteurs du quartier de la Bordina : au pied du massif de la Tête de Chien, l'urbanisation pavillonnaire se développe progressivement sur les premiers versants sans véritable organisation.

La présence de restanques recouvertes de végétation rase, d'olivaies, ainsi que de jardins-potagers privatifs constitue un paysage qui contraste avec les quartiers urbains situés à proximité et rappelle les activités d'autrefois.

De la principauté de Monaco à la Moyenne Corniche :

Ce secteur concentre la partie dense de l'agglomération de Beausoleil, en continuité urbaine avec Monaco. Occupant la partie septentrionale de la commune, au sud de la Moyenne Corniche, il s'est développé sur les pentes les plus favorables du territoire communal. Il est constitué de trois quartiers principaux : les Moneghetti à l'Ouest, le centre-ville, qui est en liaison directe avec la Principauté, et le Ténao à l'Est.

Au nord de la ville, le long de la Moyenne Corniche, se trouve la propriété du Riviera Palace. Cette propriété privée est constituée d'un bâti d'architecture remarquable et d'un parc boisé, qui sont perceptibles depuis de nombreux points communaux. Cette bande de végétation anthropique, renforcée par les poches boisées situées de part et d'autre de la propriété du Riviera Palace, d'une part, et soulignée par le Mont des Mules, plus au nord, d'autre part, constitue la principale coupure verte de l'agglomération de Beausoleil.

Vue 10 :

Panoramique depuis le Mont des Mules sur l'agglomération de Beausoleil en continuité de celle de Monaco. On aperçoit également la coupure verte constituée par le parc boisé du Riviera Palace.



La présence de restanques, d'olivaies, ainsi que de jardins-potagers privatifs, associée à la végétation du fond de vallon et au massif de la Tête de Chien «en toile de fond», génère un paysage qui contraste avec les quartiers urbains situés à proximité. Toutefois, l'équilibre entre le bâti et le végétal reste fragile, en raison, d'une part, de la dégradation du milieu, et d'autre part, de la tendance générale à l'urbanisation diffuse, qui tendent à une banalisation des paysages.



Vue 9 :

Perception du vallon de La Roussa depuis le Mont des Mules : un paysage à dominante végétale adossé aux massifs montagneux, mais «menacé» par le développement de l'urbanisation pavillonnaire.

LES DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Le territoire de la commune de Beausoleil est concerné par l'inscription dans l'inventaire du patrimoine naturel de la région PACA pour ce qui est des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques.

Les espaces reconnus dans la commune sont :

- **N° 0617Z00 «Roquebrune - Mont Gros»** : D'une superficie de 820 hectares environ, ce territoire largement ouvert sur le littoral, coiffe le Cap Martin. De vastes panoramas d'une qualité exceptionnelle se présentent depuis les nombreux belvédères de la Grande Corniche.

Cet ensemble regroupe, sur un territoire de superficie réduite, trois étages méditerranéens de végétation (thermo-, méso- et supra-) avec la présence de nombreuses espèces endémiques ou en limite d'aire.

- **N° 0616Z00 «Mont Gros - Eze - Tête de Chien»** : Située à l'Est de Nice, cette zone, qui recouvre une superficie de 2907 hectares environ, intègre une grande partie des chaînons calcaires formés par les écaillles frontales de l'arc de Nice. Les différentes collines (Mont Vinaigrier, Mont Leuze, Mont Fourche, cime de la Caussiniera, ...) se présentent sous la forme d'un plateau sommital et de versants plus ou moins abrupts selon la nature du substrat. Du bout de ces divers sommets s'ouvre un vaste panorama qui va de l'Estérel jusqu'à Monaco. La végétation offre une assez grande diversité de paysages due essentiellement à la topographie et à l'influence anthropique.

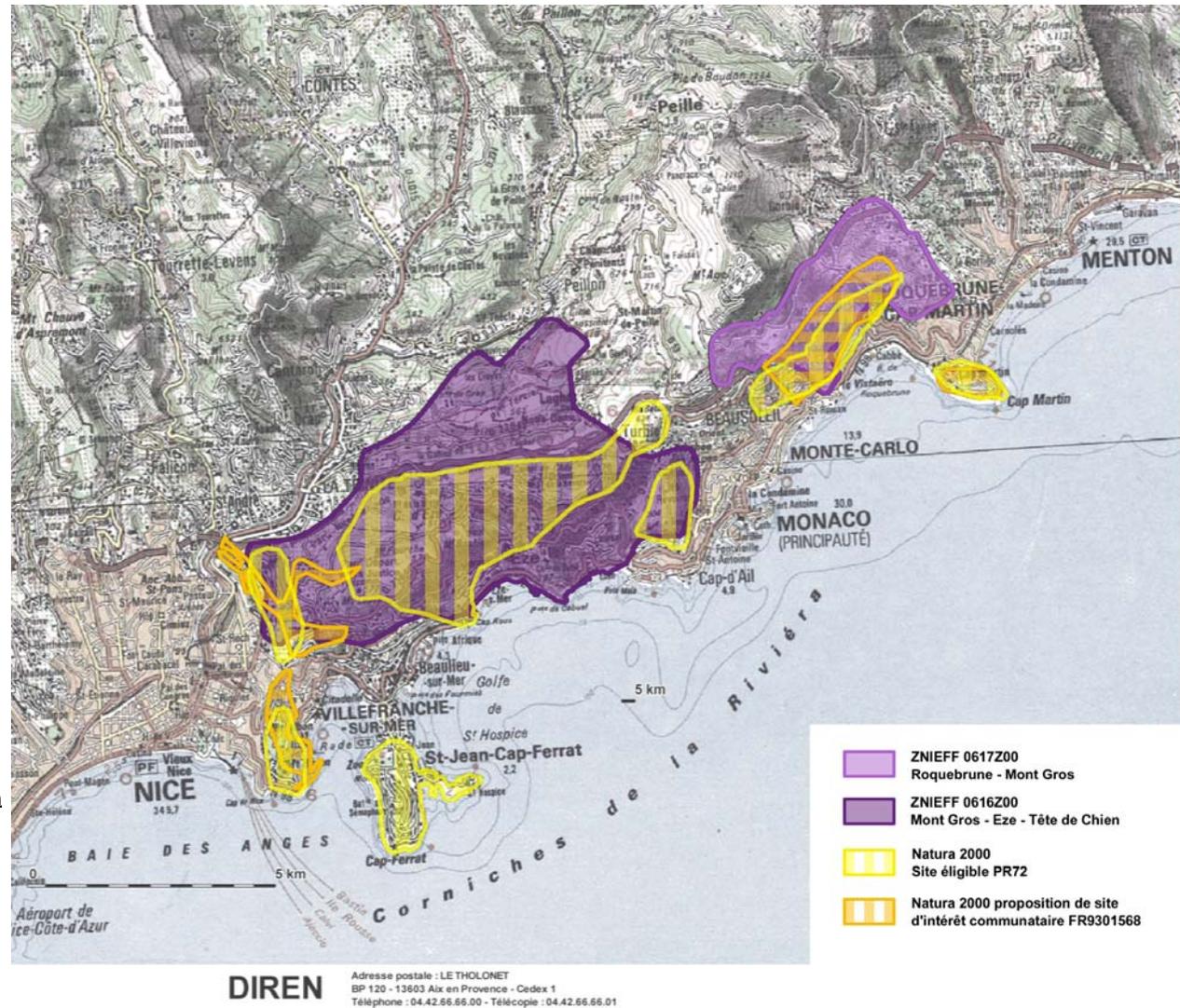
Il s'agit de la dernière zone continue de la végétation caractéristique des écosystèmes littoraux et sub-littoraux des Alpes - Maritimes.

En ce qui concerne les sites éligibles au réseau Natura 2000, on trouve :

- **le PR 072 «Corniches de la Riviera»** : D'une superficie de 9375 hectares environ, ce territoire présente des milieux très remarquables du thermo-méditerranéen localisés sur quelques kilomètres entre Menton et Nice.

Toutefois, ces milieux sont détruits par l'urbanisation, la surfréquentation et les incendies. Il n'en reste que quelques lambeaux bien conservés entre des zones urbanisées.

- **le FR 9301568 «Corniches de la Riviera»** : ce site d'importance communautaire (SIC) recouvre une superficie de 1614 hectares environ. Il est constituée de milieux très remarquables du thermo-méditerranéen.



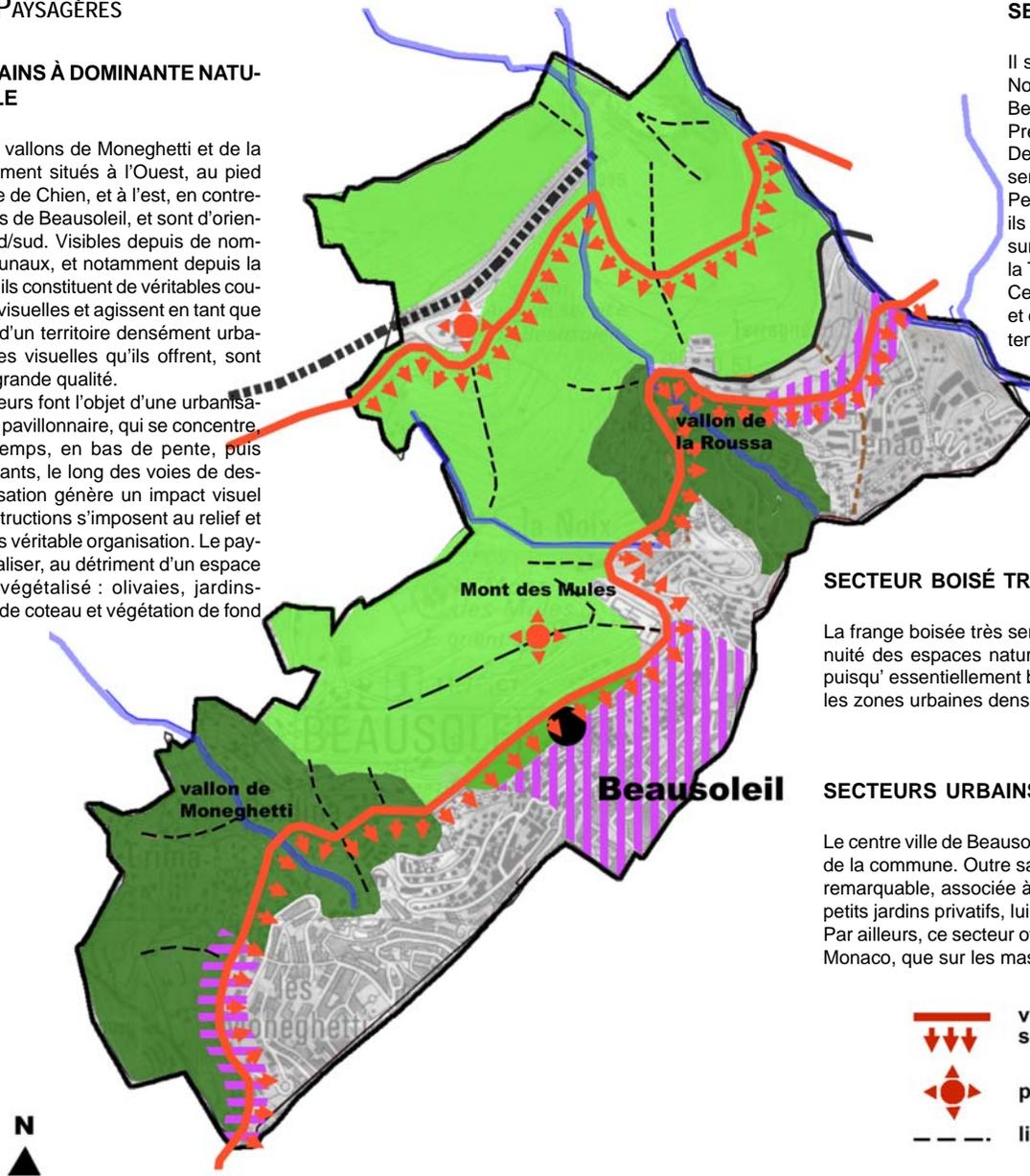
En effet, la série de végétation du Caroubier est climacique en France uniquement entre Nice et Menton. On y observe néanmoins des stades de dégradation de cette série très intéressants (groupement Euphorbe arborescente). Sur la commune, le SIC de la Corniche de la Riviera concerne également le versant sud du Mont des Mules.

LES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES

SECTEURS URBAINS À DOMINANTE NATURELLE SENSIBLE

Sont concernés les vallons de Moneghetti et de la Roussa, respectivement situés à l'Ouest, au pied du massif de la Tête de Chien, et à l'est, en contrebas des hauts reliefs de Beausoleil, et sont d'orientation générale nord/sud. Visibles depuis de nombreux points communaux, et notamment depuis la Moyenne Corniche, ils constituent de véritables coupures physiques et visuelles et agissent en tant que respiration au sein d'un territoire densément urbanisé. Les échappées visuelles qu'ils offrent, sont nombreuses et de grande qualité.

Toutefois, Ces secteurs font l'objet d'une urbanisation diffuse, de type pavillonnaire, qui se concentre, dans un premier temps, en bas de pente, puis s'élève sur les versants, le long des voies de descente. Cette urbanisation génère un impact visuel important : les constructions s'imposent au relief et se développent sans véritable organisation. Le paysage tend à se banaliser, au détriment d'un espace encore fortement végétalisé : olivaias, jardins-potagers...en flanc de coteau et végétation de fond de vallon.



SECTEURS DE TRÈS GRANDE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE

Il s'agit principalement des secteurs qui sont situés dans la partie Centre-Nord et Nord-Est du territoire de Beausoleil : plateau du Devens, Collet de Betho, l'Alma. Ce sont les secteurs naturels de la commune.

Préservés de l'urbanisation, outre les aménagements sportifs du plateau du Devens, ces espaces constituent le cadre paysager sur lequel vient s'adosser l'agglomération de Beausoleil.

Perceptibles depuis le littoral, mais également depuis la Moyenne Corniche, ils offrent de nombreuses perceptions visuelles aussi bien sur le littoral, que sur les massifs environnants qui constituent le grand paysage : massifs de la Tête de Chien à l'Ouest et du Mont Gros à l'Est.

Ces espaces naturels, qui appartiennent au paysage de la Riviera française et constituent l'un des repères les plus identitaires de la commune, viennent tempérer l'urbanisation très dense du littoral.

SECTEUR BOISÉ TRÈS SENSIBLE

La frange boisée très sensible, qui se localise au pied du Mont des Mules, se situe dans la continuité des espaces naturels précédemment cités. Bien que de composition végétale différente, puisqu' essentiellement boisée, elle constitue une langue verte articulant le Mont des Mules avec les zones urbaines denses, selon une orientation Est/Ouest.

SECTEURS URBAINS SENSIBLES

Le centre ville de Beausoleil, situé au centre-sud du territoire, constitue l'un des repères identitaires de la commune. Outre sa fonction de pôle urbain central, la présence de bâtiments d'architecture remarquable, associée à une irrigation de cheminements piétonniers permettant de découvrir de petits jardins privés, lui confèrent un cachet particulier.

Par ailleurs, ce secteur offre de nombreuses échappées visuelles, aussi bien sur la Principauté de Monaco, que sur les massifs environnants.

-  voirie offrant des perceptions sur le littoral et le grand paysage
-  point de vues remarquables
-  ligne de crête

BILAN ATOUTS / FAIBLESSES**Atouts :**

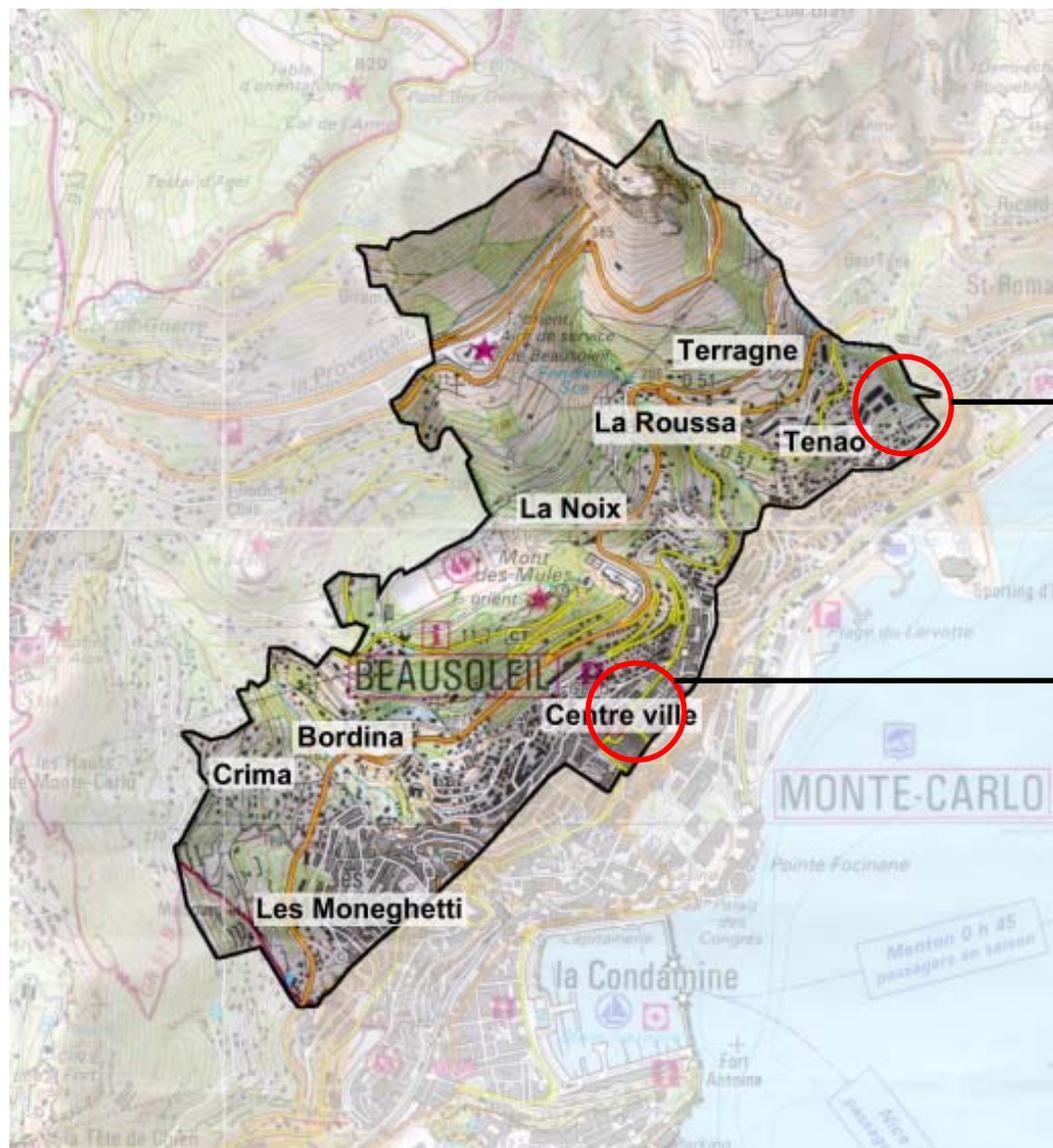
- Une position privilégiée au sein de la CARF, au coeur de la Riviera française
- Une contiguïté à la Principauté de Monaco
- Une position géographique orientée sud, en balcon sur la Méditerranée, offrant des vues remarquables depuis les sites et les axes de communications majeurs sur le littoral et l'arrière-pays
- La clémence du climat
- Un cadre naturel de grande qualité : présence d'un pôle à forte dominante naturelle couvrant plus du tiers du territoire communal
- Un territoire contrasté
- Un équilibre bâti/végétal mais fragilisé par le développement urbain de type pavillonnaire

Faiblesses :

- La faible superficie de la commune
- Une inexistence de façade maritime
- Un relief contraignant du aux fortes pentes notamment
- Progression de l'urbanisation pavillonnaire sur les versants

LES ESPACES URBAINS

LE TERRITOIRE DE BEAUSOLEIL



POS approuvé le 9 décembre 1991,
rendu partiel par l'approbation du POS
partiel «centre ville» le 28 mars 2002

ZAC du Ténao approuvée le 20 mai 1981

ZAC République approuvée le 3 mars
1989

ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Le territoire de Beausoleil a été occupé dès la Préhistoire comme en témoigne le camp préhistorique situé au Mont des Mules, une présence romaine dans l'Antiquité est également attestée par les vestiges romains découverts dans les quartiers Tenao et Terragna (monnaies, sculptures, buste applique de bronze, fragment d'inscriptions funéraires, chaussée romaine...).

Jusqu'au XIII^{ème} siècle, le territoire fut une possession du Municipi de Peille et de l'abbaye de Saint-Pons qui vendit ses droits à la République de Gênes.

En 1869 le Prince Charles III supprime tous les impôts directs dans la Principauté de Monaco, cela engendre un développement fulgurant de la Principauté. Entre 1894 et 1932, un train à crémaillère relie Monaco à la Turbie.

L'exiguïté du territoire monégasque conduit la Principauté à envisager l'hypothèse d'une extension urbaine hors de ses limites administratives en particulier sous la forme de quartiers nouveaux aptes à recevoir hôtels et logements de luxe liés au tourisme.

Ces projets sont mis en œuvre et les quartiers bas de la Turbie deviennent un pôle de rentabilité économique exploitant le grand tourisme, les jeux et activités annexes. Les réalisations architecturales implantées sont de grandes qualités : immeubles abritant des activités liées au grand tourisme, au jeu ou aux activités annexes et villas de grandes villégiature.

En 1898, Camille Blanc président de la société des Bains de Mer (et futur premier maire de Beausoleil) crée la " Société immobilière de Monte Carlo supérieur " ; de 1898 à 1903 se construit le Riviera Palace avec son tramway particulier ; en 1907 Beausoleil dispose de deux casinos : le Palais du Soleil et le Casino Municipal.

Dans le même temps, une population d'ouvriers immigrés aptes à fournir main d'œuvre attirée par l'activité monégasque s'installe précairement dans ces quartiers et y développe spontanément un habitat vernaculaire.

Cela produit le développement simultané d'un tissu urbain constitué d'édifices aux formes et fonctions disparates.

Malgré leur proximité physique avec la Principauté de Monaco, les nouveaux quartiers dépendent de la commune de la Turbie qui n'est pas financièrement apte à les équiper, la création d'une nouvelle commune est alors envisagée, Beausoleil.

Beausoleil naît véritablement avec la loi du 10 avril 1904 par division de la commune de la Turbie, date marquant également la naissance de Cap d'Ail, concluant une enquête commencée en 1900 sur l'opportunité de la création d'une nouvelle commune.

Si l'aménagement de Beausoleil est à l'origine conçu dans une logique d'extension de la Principauté et dans un fonctionnement conjoint d'agglomération, la fin des années 20, avec la " grande crise ", conduit la Principauté à se tenir dans ses limites, les destins de Monaco et Beausoleil se séparent.

La Principauté prend le monopole du Grand tourisme, et dès lors Beausoleil, malgré un classement en tant que station climatique en 1921 affirme principalement sa vocation résidentielle.

Ces éléments historiques sont des éléments de compréhension quant au fonctionnement territorial actuel:

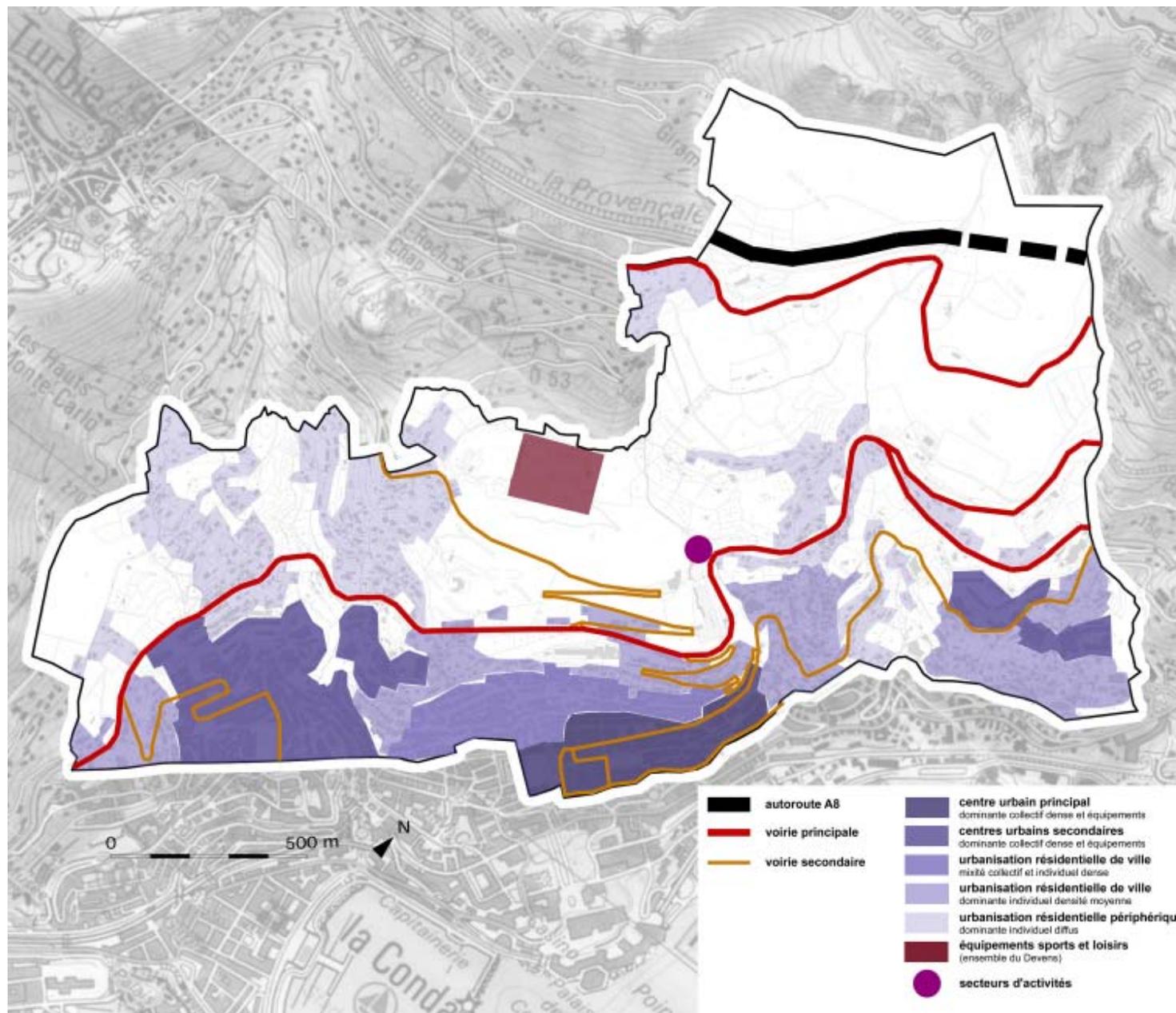
- Beausoleil n'a pas réellement de centre structuré et attractif
- Beausoleil bénéficie de sa contiguïté avec Monaco (services, emplois), cela permet à cette commune de taille très modeste d'offrir à ses habitants un niveau de services de qualité
- Beausoleil n'est pas une banlieue banale, chaque quartier affirme une identité et un fonctionnement propre.

Références:

- Rapport de présentation POS approuvé 1991
- Guide annuaire des communes de France par Jean-Paul Poinot, Editions Toscane, 1994
- Annuaire touristique et culturel des Alpes-Maritimes, Yves Bernard, Edisud, 1991

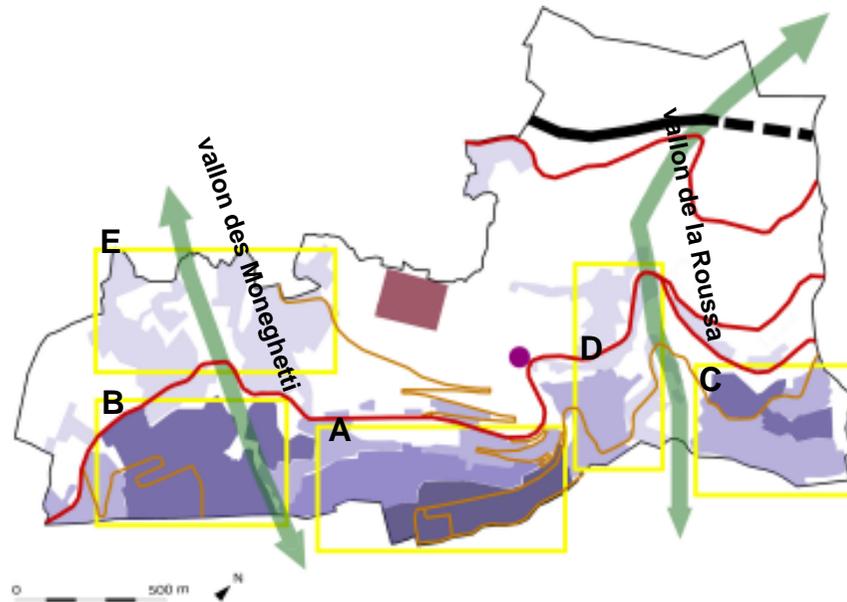
EVOLUTION ET STRUCTURE URBAINE

Afin de comprendre la structure urbaine de Beausoleil, il semble utile de rappeler que la commune s'est construite tout d'abord comme un quartier éloigné de la commune de la Turbie en tant qu'extension de la Principauté de Monaco. Beausoleil n'a donc pas à proprement parler de centre historique et a du retrouver une centralité dès lors de sa création administrative en 1910 et de sa prise d'autonomie avec Monaco dans la période de crise des années 20. Cela étant on notera que chacun des quartiers frontaliers de Beausoleil fonctionne prioritairement vers le quartier monégasque qui le jouxte.



ÉVOLUTION ET STRUCTURE URBAINE

La structure urbaine de Beausoleil peut s'analyser schématiquement de la façon suivante :



- au nord de cet ensemble et s'étendant vers l'Ouest, l'urbanisation prend la forme de grosses villas et petits collectifs denses de hauteurs homogènes, implantés en ordre continu sur un parcellaire régulier, cette urbanisation à vocation résidentielle est irriguée par un maillage complet d'escaliers et de cheminements piétonniers,



- la frange bâtie sous la moyenne corniche est constituée de maisons de ville implantées en ordre continu dans un parcellaire large et régulier, elles sont généralement accompagnées de jardins, le Riviera Palace prend place au cœur de ce système où les cheminements piétons sont également prédominants.



- **le centre urbain principal (A)** est le siège majeur des équipements et services Beausoleillois ce quartier est en position centrale sur la commune, inclus entre la moyenne corniche (RN7) et la Principauté de Monaco, il comporte différents types de bâti:
 - la partie sud, frontalière de Monaco, est homogène dans ses formes urbaines, elle est constituée d'immeubles début de siècle de taille moyenne R+4 et comporte un habitat de centre ville et la majeure partie des équipements communaux structurants, notons qu'on y trouve une dent creuse de taille conséquente: l'îlot de la Crémaillère, qui fait actuellement l'objet de projets d'aménagement et qui est réglementé par un secteur de plan masse dans le POS partiel approuvé en 2002 ;

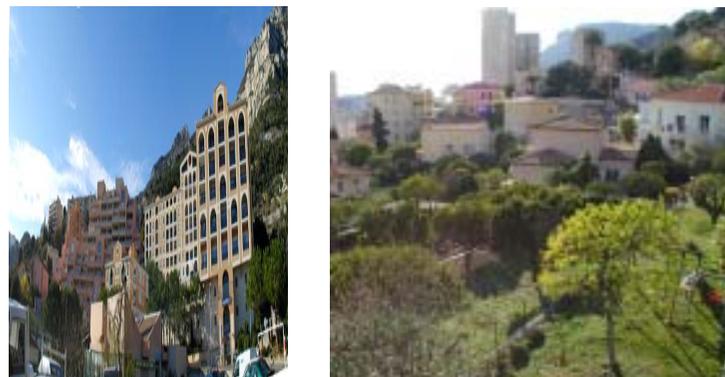


ÉVOLUTION ET STRUCTURE URBAINE

- **le quartier des Moneghetti (B)** est le premier centre secondaire de Beausoleil, c'est le quartier Ouest de la ville, séparé du centre ville par le vallon des Moneghetti, c'est un quartier plus hétérogène dans ses éléments bâtis, des immeubles récents d'habitat collectif cotoient des villas anciennes, il n'y pas vraiment d'unité de gabarit, le quartier comporte des équipements structurants qui lui permettent une certaine autonomie de fonctionnement (écoles, terrain de sport...),



- **les quartiers de Fond-Divina, des Serres et de la Rousse (D)** sont des quartiers implantés le long du vallon de la Roussa, le quartier des Serres est composé d'ensembles de collectifs et de maisons individuelles organisées dans la pente sur un parcellaire étroit; le quartier de la Rousse est un quartier d'habitat individuel diffus implanté en ordre discontinu sur un parcellaire large.



- **le quartier du Ténao (C)** est le second centre secondaire de Beausoleil, ce quartier présente d'une part, un noyau dense, qui est une ZAC en fin de réalisation, composé d'immeubles d'habitations collectives implantés en ordre discontinu et accompagnés d'équipements, d'autres part un ensemble de villas individuelles avec jardins relie cette ZAC à la frontière monégasque coté sud



- **les quartiers de Bordina, Aureilla et Grima (E)** sont des quartiers d'habitat individuel diffus implantés de part et d'autre du vallon de Moneghetti, ils sont composés d'habitations individuelles accompagnées de végétation, organisées dans la pente en ordre discontinu, sur de grandes parcelles, on notera la subsistance de restanques sur ces coteaux et la présence régulière de jardins particuliers.



LA DESSERTE DU TERRITOIRE

Le territoire de Beausoleil est traversé par plusieurs voies majeures de communications:

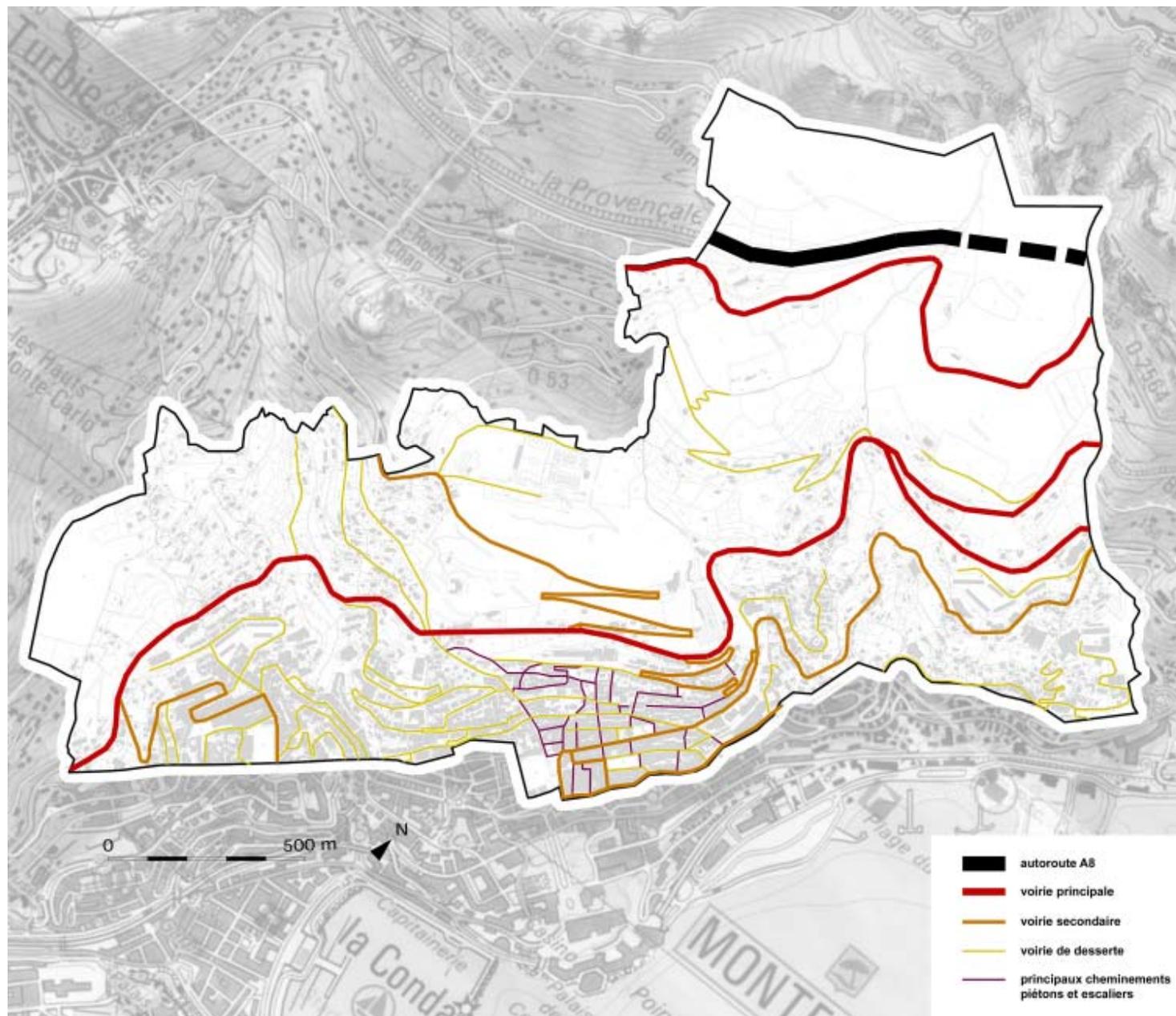
- l'autoroute A8 traverse l'extrémité nord de la commune, les échangeurs les plus proches étant celui de la Turbie dans la direction de Nice-Marseille, et celui de Roquebrune dans la direction Menton-Gênes.
- la moyenne corniche (RN7) assurant la majeure partie du trafic Est-Ouest de la Riviera française,
- la grande corniche (D2564) reliant les communes du moyen pays au littoral.

Le réseau de voies transversales sur le territoire Beausoleillois est très limité, seule la D53, route de la Turbie assure véritablement la liaison entre grande et moyenne corniche sur le territoire communal.

Notons que l'axe majeur de liaison Est-Ouest, en ce qui concerne Beausoleil, est situé au Sud au sein de la Principauté de Monaco et que les trois principaux quartiers de Beausoleil (Centre Ville, Moneghetti et Ténac) comportent plus d'accès depuis Monaco (11) que depuis la moyenne corniche (5).

Le réseau viaire de desserte au sein de la commune est relativement sinueux et comporte de nombreux cul-de-sacs.

Le réseau piétonnier au sein du centre-ville est d'une grande richesse, on trouve tout un maillage de passages et d'escaliers innervants toutes les parcelles, facilitant les accès et déplacements à pied.



BILAN ATOUTS / FAIBLESSES**Atouts :**

- Qualité urbaine du centre-ville (bâti remarquable)
- Identité forte et perceptible de chaque quartier de Beausoleil
- Position en continuité urbaine de Monaco
- Présence d'axes structurants (A8, RN7)
- Dimension piétonne du centre ville très qualitative

Faiblesses :

- Une structure éclatée au niveau du fonctionnement de la commune
- Une faiblesse des liaisons entre quartiers (manque d'articulation et de transversalité)
- La commune est miplantée en façade arrière de Monaco
- Un problème de fluidité dans les déplacements

LES EQUIPEMENTS

LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Le Devens

1 – Ensemble sportif et de loisirs du Devens

Centre ville

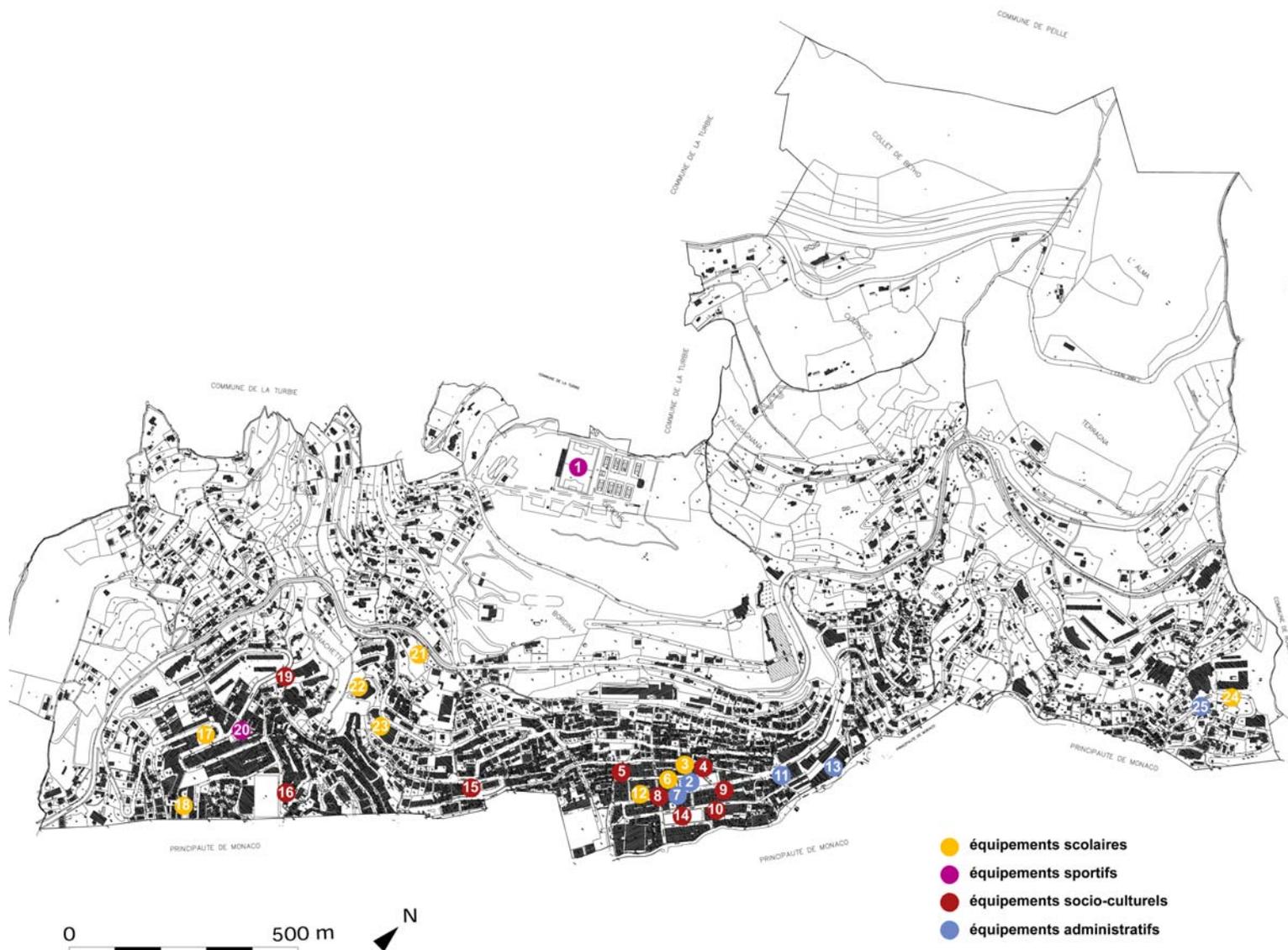
- 2 – Mairie
- 3 – Ecole primaire Jules Ferry
- 4 – Services techniques – Théâtre Michel Daner – Halte garderie
- 5 – Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)
- 6 – Ecole maternelle Jules Ferry
- 7 – La Poste
- 8 – Salle polyvalente – Magasin municipal
- 9 – Office du tourisme – Service culturel
- 10 – Ecole de musique
- 11 – Service voirie (crypte de l'église)
- 12 – Université dans la ville (cours pour adultes)
- 13 – Service urbanisme
- 14 – Marché municipal Eiffel
- 15 – Service des sports et dispensaire – salle des fêtes – centre médico social

Moneghetti

- 16 – Marché – poste – mairie annexe des Moneghetti
- 17 – Ecole maternelle et primaire Paul Doumer
- 18 – Ecole primaire Jean-Jaurès
- 19 – Crèche municipale des Moneghetti
- 21 – Ecole des Copains
- 22 – Collège Bellevue

Ténao

- 24 – Ecole primaire du Ténao
- 25 – Mairie annexe du Ténao



LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Les équipements administratifs :

L'Hôtel de Ville se situe en plein cœur du centre ville de Beausoleil, soit dans la partie sud du territoire communal. A proximité, on trouve les Services Techniques de la Mairie, le Service Culturel, ainsi qu'un atelier municipal, et la Poste.

A l'Est de ce secteur, se situent le Service Voirie, et quasiment à la limite communale d'avec Monaco, le Service de l'Urbanisme.

A l'Ouest, entre le centre-ville et le quartier des Moneghetti, on note la présence du Service des Sports.

Les quartiers des Moneghetti et du Ténao sont équipés d'une Mairie annexe.

Une Poste est également présente dans le quartier des Moneghetti, à proximité de l'annexe de la Mairie.

Les équipements scolaires :

Les établissements du cycle élémentaire se répartissent de la manière suivante :

- une école maternelle et une école primaire dans le centre-ville : Ecole Jules Ferry
- une école primaire sur la moyenne corniche
- deux écoles maternelles et deux écoles primaires dans le quartier des Moneghetti : Ecole des Copains et Ecole Paul Doumer et Jean-Jaurès
- une école maternelle et une école primaire dans le quartier du Ténao : Ecole du Ténao.

Les effectifs scolaires pour l'année 2003/2004 sont :

	Maternelle	Primaire	Totaux
Ecole des Copains	122	123	245
Ecole Paul Doumer et Jean Jaurès	134	206	340
Ecole Jules Ferry	106	149	255
Ecole du Ténao	51	68	119
Totaux	413	546	959

SOURCE : Mairie de Beausoleil - Services techniques

La commune dispose de 16 classes de maternelle et de 24 classes de primaire, ce qui représente respectivement une moyenne de 25 et de 22 élèves par classe.

En septembre 2003, la commune a estimé les effectifs scolaires de l'ensemble des classes de maternelle, d'une part, et de primaire d'autre part, pour la rentrée 2004/2005.

Pour les maternelles, la commune dispose de 16 classes de 27 élèves, soit une capacité d'accueil de 432 places. L'estimation du nombre d'inscription s'élève à 383 enfants, il ne resterait que 49 places de disponibles.

En ce qui concerne les primaires, la commune dispose de 17 classes de 27 élèves, 6 classes de 25 (Centre), 1 classe de 12 (CLIS), soit une capacité d'accueil de 621 places. Les prévisions pour la prochaine rentrée sont de 607 élèves, soit 14 places disponibles.

Situé à l'Est du quartier des Moneghetti, se trouve un établissement d'enseignement secondaire : le collège de Bellevue.

On recense également dans le centre-ville, une « Université dans la ville » proposant des cours pour adultes.

Les équipements sociaux :

A proximité de l'Hôtel de ville, se trouvent une halte garderie et un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Plus à l'Est, on recense également un dispensaire, ainsi qu'un centre médico-social.

Dans la partie du quartier des Moneghetti, se trouve la crèche municipale.

Les équipements sportifs :

Ils se concentrent essentiellement dans l'ensemble sportif et de loisirs du Devens, situé sur le plateau du même nom, dans la partie nord du territoire communal, au-dessus de la Moyenne Corniche. Cet ensemble est constitué de salles d'EPS, d'aires d'évolution de football et de terrains de tennis. Un gymnase est situé dans le quartier des Moneghetti.

Les équipements culturels et de loisirs :

Ils sont principalement localisés dans le Centre, à proximité de l'Hôtel de Ville : le Théâtre Michel Daner, l'Office du tourisme, l'Ecole de Musique, ainsi qu'une Salle polyvalente et une Salle des fêtes.

On note toutefois l'aménagement d'un Centre de loisirs sans hébergement (CLSH) à l'est du quartier des Moneghetti et à proximité de la Moyenne Corniche.

Par ailleurs, on peut également signaler les marchés tenus dans le Centre (marché municipal) et le quartier des Moneghetti, qui participent grandement à l'animation de ces espaces.

LES PROJETS COMMUNAUX :

Parmi les projets communaux, on peut citer notamment :

- crèche, équipements sportifs, groupes scolaires, centre culturel.

BILAN ATOUTS / FAIBLESSES

Atouts :

- Une volonté de mise à niveau des équipements communaux, notamment scolaires et sportifs
- La présence d'un pôle sportif sur le plateau du Devens mais insuffisamment desservi
- La présence de marchés qui participent à l'animation des quartiers

Faiblesses :

- Un manque de réserve foncière entravant la réalisation de projets communaux
- Une concentration des équipements dans le Centre, au détriment des pôles urbains secondaires, et plus particulièrement du quartier du Ténao
- Insuffisance des équipements à vocation culturelle

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

LES INDICATEURS DE DEPLACEMENTS

Les indicateurs de déplacements issus de l'enquête ménages sont présentés ci-dessous pour les quatre communes, dont Beausoleil, regroupées dans la zone de tirage n°48 *, la Communauté d'Agglomération de la Riviera, et l'ensemble de la bande côtière des Alpes Maritimes.

Répartition modale des déplacements	Beausoleil +	RIVIERA	Ensemble bande côtière
Voiture	48.84%	52.63%	57.80%
Transport en commun	5.26%	5.60%	6.20%
Deux roues	16.38%	10.01%	4.55%
Marche à pied	29.52%	31.77%	31.45%
Mobilité globale (1)	3.617	3.962	3.936
Taux d'équipement VP (2)	80.0%	75.5%	75.5%
Taux de motorisation VP (3)	0.988	0.978	1.039

- (1) nombre moyen de déplacements par personne et par jour
 (2) proportion de ménages possédant un ou plusieurs véhicules
 (3) nombre moyen de véhicules possédés par les ménages

(*) la zone de tirage n°48 regroupe les villes de Beausoleil, Cap d'Ail, Eze et la Turbie

Les résidents des quatre communes effectuent environ 57 000 déplacements par jour, soit environ 17% de l'ensemble des déplacements générés par les résidents de la RIVIERA ; ils ont une mobilité globale légèrement inférieure à la moyenne de la RIVIERA et de l'ensemble de la bande côtière.

La répartition modale des déplacements indique pour le secteur Beausoleil – Cap d'Ail – Eze – la Turbie, par rapport à la Riviera et à l'ensemble de la bande côtière :

- des déplacements VP relativement faibles, malgré un taux d'équipement légèrement supérieur à la moyenne
- des taux d'utilisation des TC et de marche à pied légèrement inférieurs
- un usage des deux roues très important

Les déplacements en vélo ne représentent que 2% de l'ensemble des déplacements en deux roues.

Sur l'ensemble des déplacements en transport en commun le réseau urbain de Beausoleil est utilisé par environ 40% des usagers.

LE RESEAU DE VOIRIE

La commune de Beausoleil est traversée par un axe primaire est-ouest constitué par la RN7 (moyenne corniche), doublée au nord par la RD2564 (grande corniche) à vocation de distribution.

Les liaisons nord-sud entre les deux corniches sont assurées par deux routes départementales qui assurent également le rôle de liaison avec l'autoroute A8 :

- au nord-est, la RD51 vers le ½ échangeur " est " (Menton – Italie) de Roquebrune
- au nord, la RD53 vers le ½ échangeur " ouest " (Nice) de la Turbie.

Les échanges Beausoleil – A8-Nice peuvent également se faire par la RN7 et le tunnel de Monaco (A500).

Au sud de la RN7 la desserte du centre-ville et de la Principauté de Monaco se fait par des voiries départementales ou communales de caractéristiques médiocres.

Les liaisons entre le centre-ville et le quartier des Moneghetti ne peuvent se faire que par la RN7 ou par Monaco (boulevard Princesse Charlotte).

Caractéristiques et réglementations

Le réseau est constitué principalement de chaussées bidirectionnelles avec 1 voie par sens de circulation ; les caractéristiques de la voirie en centre ville imposent des bouclages à sens unique :

- avenue de Gaulle / boulevard de la République
- avenue Foch / avenue du Carnier
- rue des Martyrs de la Résistance / rue Pasteur aux Moneghetti

Itinéraires poids lourds

La réglementation en vigueur limite le tonnage des poids-lourds à 7.5tonnes pour les véhicules en transit dans le centre ville: ensemble de la voirie départementale et communale située au sud de la RN7.

Pour les livraisons, le tonnage est accepté jusqu'à 15 tonnes et les horaires sont strictement réglementés.

Cheminements piétons

Les cheminements longitudinaux ne sont pas toujours sécurisés de par l'étroitesse des trottoirs.

Compte tenu du relief accidenté une série d'escaliers transversaux permet les liaisons " sportives " entre le centre nord-ouest (rue du professeur Langevin / boulevard de la Turbie) et la principauté de Monaco.

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

LES TRAFICS

Les trafics connus concernent principalement la RN7, en limite de commune au sud et dans le secteur de la Roussa : postes permanents de comptages de la DDE.

Les trafics journaliers moyens actuels sur ces deux sections sont respectivement de 10300 et 13700 véhicules / jour.

Ces volumes de trafic sont en croissance régulière depuis près de dix ans, avec un taux de croissance linéaire d'environ +2.4% par an / base 2000.

En limite de la principauté de Monaco, trois points de comptages du CRT de Monaco permettent d'identifier les trafics suivants (valeurs jour ouvré 1998) :

- secteur Moneghetti = 6450 véhicules / jour, (pointes = 550 véhicules / heure)
- avenue Roqueville = 8600 véhicules / jour, (pointes = 770 véhicules / heure)
- Crémaillère = 10800 véhicules / jour, (pointe matin = 1000 véh./heure)

Le secteur de la Crémaillère (avenues L. Blanc / Leclerc) constitue le point d'échanges le plus important avec la principauté de Monaco, à la confluence des accès A8 et RN7, par les RD51 et RD53.

LES POINTS CRITIQUES

La circulation

Au plan des trafics le point le plus critique des accès à Beausoleil depuis Nice se situe sur la RN7, commune de Cap d'Ail, du débouché de l'A500 à l'accès à Monaco par le boulevard du Jardin Exotique.

Sur le territoire communal, les caractéristiques de la voirie du centre ville ne permettent pas toujours, en particulier en heure de pointe du matin, d'écouler dans des conditions satisfaisantes les trafics de transit vers Monaco : bretelle du Centre et avenue de Villaine, et principalement boulevard de Verdun et boulevard de la République.

La sécurité

29 accidents corporels ont été recensés sur la RN7 dans la traversée de Beausoleil de 1998 à 2002 (5 ans), ce qui représente une densité kilométrique annuelle moyenne légèrement inférieure à 2 accidents / kilomètre.

LES NUISANCES : BRUIT ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE

Le Bruit

L'application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres, a entraîné le classement de la RN7 dans la traversée de la Beausoleil selon les niveaux de bruit et la largeur des secteurs affectés.

- classe 3 : 70 - 75 dBA, secteur de 100 mètres RN7, section nord-est de la RD53, vers Roquebrune
- classe 4 : 65 - 70 dBA, secteur de 30 mètres RN7, section sud-ouest de la RD53, vers Cap d'Ail

Pollution atmosphérique

La surveillance et l'alerte en cas de besoin sont assurées dans les Alpes Maritimes par l'association QUALITAIR 06, créée en 1989 et agréée par le ministère de l'Environnement, au moyen de stations permanentes et de campagnes de mesures ponctuelles.

Il n'existe pas de station sur la commune de Beausoleil.

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les transports en commun sur la commune de Beausoleil sont assurés par le réseau urbain en cohérence avec le réseau Monégasque et par le réseau départemental " TAM " .

Réseau inter urbain

La commune de Beausoleil est desservie par 3 lignes du réseau départemental TAM

- ligne 112 Nice (gare routière) - Beausoleil (Crémaillère), par la RN7
7 AR par jour, du lundi au samedi, de 8h à 19h
- ligne 113 Beausoleil - Roquebrune (village), par la RD51 et la RN7
5 AR par jour, du lundi au samedi, de 8h à 19h
- ligne 114 Monaco - la Turbie, par la Crémaillère et la RD53
5 AR par jour, du lundi au vendredi, de 7h30 à 18h30 (3 le samedi)

La SNCF

La nouvelle gare de Monaco, située en limite du territoire communal, vallon Sainte-Dévote, est desservie par le réseau urbain monégasque.

Liaison aéroport Nice-Côte d'Azur

La liaison avec l'aéroport est assurée par l'autoroute A8, jusqu'à Monaco et Menton (14 AR / jour); le rabattement depuis Beausoleil peut se faire au droit de la Crémaillère à l'arrêt de l'office du tourisme de Monaco.

LE STATIONNEMENT

Le règlement du POS

Le règlement actuel est incitatif à l'utilisation de la voiture dans les zones urbanisées, en fixant des minima assez élevés pour les constructions à usage d'habitat : 1 place / 60 m² de shon et 1 place par logement.

Ces normes devront être précisées cas par cas en fonction de l'amélioration de la qualité de service des transports en commun

La réglementation dans le centre-ville

Le stationnement est réglementé sur une partie des voies du centre-ville : 172 places de stationnement payant, avec un tarif relativement faible de 0.80 E/h.

Les parcs de stationnement payant

Trois parcs offrent une capacité globale de stationnement public de 398 places :

- Libération, boulevard de la République = 198 places
- Belle Epoque = 200 places

La tarification horaire est équivalente dans les parcs Libération et Belle Epoque :

- 1 heure 1.10 E
- 2 heures 2.10 E
- 3 heures 3.00 E
- heure supplémentaire = + 0.80 E jusqu'à 5 heures, + 0.30 E au delà

Les tarifs abonnements (mensuels) sont les suivants :

- temps plein 98 E/mois, y compris parc Forum
- journée (7-20h) 49 E/mois
- nuit et week-end (résidents) 52 E/mois

A noter un tarif 2 roues, temps plein de 23 E/mois

Le parking des Gaumates vient d'être réalisé en limite de la frontière monégasque à côté de la nouvelle gare SNCF.

Pour les résidents de Beausoleil ce parking d'une capacité de 620 places a principalement une fonction de parc relais en liaison avec la SNCF.

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

LES PROJETS D'INFRASTRUCTURE

Outre les projets de la principauté de Monaco qui auront une incidence sur la circulation dans Beausoleil, des liaisons prévues au POS permettraient d'améliorer les liaisons inter quartiers.

- liaison boulevard du Tenao avenue Delphine par la Roussa

BILAN ATOUTS / FAIBLESSES

Atouts :

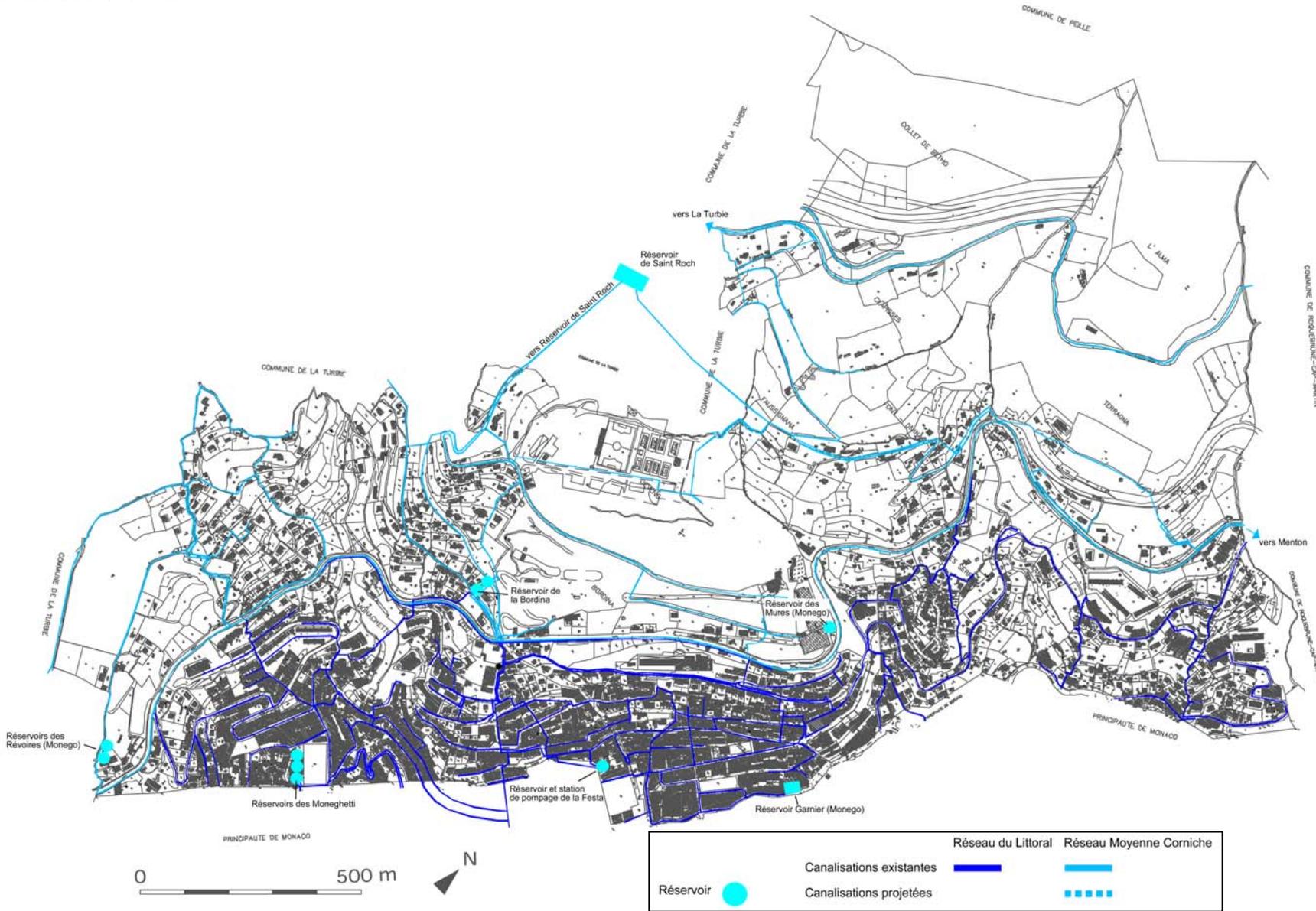
- La présence de deux axes structurant le territoire communal : la RN7 qui traverse Beausoleil d'Est en Ouest et la RD2564 au Nord
- Une bonne utilisation du réseau urbain communal sur l'ensemble des déplacements en transport en commun
- Des projets d'infrastructures en vue d'améliorer les conditions de circulation

Faiblesses :

- Une situation géographique générant des flux de transit contraignants à travers le territoire : Est-Ouest par la RN7, par le centre ville entre Monaco et l'A8, vers l'Est par la RD51 et vers l'Ouest par la RD53
- L'accès à Beausoleil depuis l'Ouest est obéré tous les matins - congestions observées sur la RN7 dans la traversée de Cap d'Ail, entre le débouché de l'A500 et le rond-point de l'Hôpital (Jardin Exotique), ce qui entraîne des accès à Monaco par le Mont des Mules et le boulevard de la Turbie à travers le centre de Beausoleil
- Nécessité de développer l'usage des modes alternatifs à la voiture en améliorant notamment les qualités de service par des aménagements de sécurité pour les deux roues et piétons, et de desserte pour les transports en commun
- Nécessité d'améliorer l'inter modalité est également une nécessité en facilitant l'utilisation des TER, en particulier à la gare de Monaco dans le cadre des projets de la Communauté de la Riviera.

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

LE RESEAU D'EAU POTABLE



SOURCE : POS partiels approuvé en 1991 et 2002

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

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

Les ressources :

La commune de Beausoleil ne dispose pas de ressource en eau sur son territoire.

L'alimentation en eau potable provient :

- du canal de la Vésubie
- de la nappe alluviale de la Roya située sur la commune de Vintimille, en Italie.

Les ressources de la nappe alluviale du Var à Nice peuvent également être utilisées dans le cas où les ressources citées précédemment ne peuvent satisfaire les besoins communaux.

Le réseau de distribution :

La commune de Beausoleil est desservie en eau potable, d'une part, par le réseau communal, dit du littoral, et d'autre part, par le réseau de la Moyenne Corniche dont l'exploitation est confiée au Syndicat Intercommunal de l'Eau de la Corniche du Littoral (SIECL). Créée en 1931, ce syndicat regroupe actuellement les communes de Beausoleil, Castellar, Gorbio, Menton Peille, La Grave de Peille, Saint Martin de Peille, Roquebrune, Sainte Agnès, La Turbie et la Principauté de Monaco.

L'ensemble du réseau de distribution est affermé à la Compagnie Générale des Eaux.

Le réseau du littoral

Le réseau du littoral est alimenté par les eaux du canal de la Vésubie, qui sont traitées par filtration et ozonisation à l'usine Jean Fabre, située au Col de Villefranche.

Ce réseau dessert les quartiers situés au sud de la Moyenne Corniche.

Il est constitué :

- de la station de pompage de la Festa (84.60 m) alimentée par une adduction de Ø 400 mm, en provenance de l'usine du Col de Villefranche (cote 192m). Cette station refoule l'eau dans les réservoirs de La Bordina par l'intermédiaire d'une conduite de Ø 250 mm.
- du réservoir de la Festa de 850 m3 (radier : 86.60 m) implanté à proximité de la station de pompage et des réservoirs de La Bordina de 1200 m3 (radiers : 203.5 m et 208.5 m).
- de conduites de distribution en fonte et acier ayant un diamètre compris entre 250 et 40mm.

Le réservoir de Saint Joseph, qui avait une capacité de 450 m3 (radier : 168.5 m), est aujourd'hui désaffecté.

Le réseau de la Moyenne Corniche

Ce réseau, qui a également pour origine l'usine située au Col de Villefranche, alimente l'ensemble des quartiers situés au-dessus de la Moyenne Corniche (cote supérieure à 190 m N.G.F.).

Une adduction, d'un diamètre de 300 mm, suit le tracé de la Moyenne Corniche et traverse le territoire de Beausoleil.

Un branchement de même diamètre, alimente, d'une part, les réservoirs de La Bordina, et d'autre part, le réservoir de Saint Roch (4 000 m3) situé sur le territoire de La Turbie.

Les réservoirs et les capacités de stockage :

Les réservoirs, qui alimentent le réseau de distribution d'eau potable et sont en service actuellement, soit ceux de La Festa, de La Bordina et de Saint Roch, ont une capacité totale de stockage de 6 050 m3 environ.

De plus, les réservoirs situés sur les communes du Cap d'Ail et de Roquebrune Cap Martin (réservoir des Vallières) peuvent alimenter le réseau de Beausoleil en cas de grande nécessité.

Les autres réservoirs présents sur le territoire de Beausoleil (réservoirs des Révoires, des Mures et Garnier) alimentent le réseau desservant la Principauté de Monaco.

Le réservoir de La Bordina a fait l'objet de travaux permettant une augmentation de sa capacité de stockage (2 300 m3) environ et le doublement de son autonomie (au total 24h).

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE CORSE - SDAGE

Le SDAGE a été approuvé le 20 décembre 1996 par arrêté du préfet coordonnateur de bassin. Les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau devront être compatibles avec le schéma, les PLU doivent le prendre en compte.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution
- garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- mieux gérer avant d'investir
- respecter le fonctionnement naturel des milieux
- restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés
- s'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- renforcer la gestion locale et concertée.

BILAN ATOUTS / FAIBLESSES

Atouts :

- Des ressources en eau suffisantes
- Un réseau desservant la totalité des zones urbanisées
- Une eau distribuée de bonne qualité

Faiblesses :

- Des équipements parfois vétustes : réservoirs, conduites...
- L'absence de ressource en eau sur le territoire

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

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.

En application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune, ou l'établissement public de coopération, doit délimiter, après enquête publique :

- « Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de 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. »

C'est dans cet objectif qu'un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération. Actuellement en cours d'étude, les résultats de ce document seront intégrés ultérieurement au P.L.U.

Le réseau d'assainissement existant

Le réseau d'assainissement est 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, soit d'Est en Ouest : vallon de Saint Roman, vallon de la Roussa, vallon de la Noix et vallon des Moneghetti.

La longueur du réseau de collecte des eaux usées est de 20km environ et de 5km pour le réseau des eaux pluviales.

Les canalisations ont un diamètre compris entre 150 et 600 mm et les matériaux principalement utilisés sont le PVC et le béton. Certaines sont en terre cuite.

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

Ouvrage de collecte et traitement des eaux usées

Selon les dispositions des articles L.2224-8 et L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales fixant les prescriptions techniques minimales relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, les études préalables à la mise en conformité du système d'assainissement devront être terminées avant le 31 décembre 2005.

De plus, le traitement des effluents doit être effectué avant leur rejet vers le milieu naturel dans le respect de la directive du conseil des communautés européennes n°91-271 du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines, et des dispositions de l'article R.2224-12 (traitement physico-chimique) du code général des collectivités territoriales.

La commune de Beausoleil ne dispose pas de STEP sur son territoire.

Les effluents de Beausoleil, ainsi que ceux de Monaco, sont conduits par un collecteur de grande section sous le rocher de Monaco, où ils font l'objet d'un prétraitement dimensionné pour un débit de pointe de 2000 litres/seconde : dégrillage, dessablage et deshuilage.

Depuis le prétraitement, les effluents sont amenés par un collecteur de 600 mm de diamètre jusqu'à la station d'épuration de Monaco, située sur le terre-plein de Fontvieille, à proximité de l'usine d'incinération. Cette STEP permet de traiter l'ensemble des débits des eaux usées de temps sec de Beausoleil et de la Principauté.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF - Evaluation des sols à l'assainissement non collectif

Etude pédologique : sondages à la tarière, fosses pédologiques, tests de perméabilité.

Le travail sur l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est en cours d'élaboration.

Le sol constitue un milieu récepteur couramment utilisé pour l'épuration des eaux usées.

En effet, en sortie de fosse toutes eaux (ou de fosse septique) les effluents sont chargés en matières organiques, en azote et en germes pathogènes.

L'assainissement non collectif fait appel à une importante propriété du sol : le pouvoir auto-épurateur.

Le sol permet ainsi, d'une part, l'épuration des eaux usées grâce aux micro-organismes qui s'y développent, et d'autre part, l'évacuation des eaux usées par infiltration.

La caractérisation de l'aptitude du sol à cette double fonction « épuration-dispersion » est primordiale.

Les critères de choix des filières d'épuration-dispersion sont :

- la pédologie : propriétés épuratrices et dispersives des sols

- la géologie

- l'hydrologie et l'hydrogéologie : répartition des eaux superficielles et des eaux souterraines

- la topographie : étude de la pente ; la pente peut être tolérée jusqu'au seuil de 10% pour la réalisation de la filière la plus classique (tranchées d'épandage à faible profondeur) ; de 10 à 15%, on préconisera une filière de traitement dite en sol reconstitué de type lit filtrant vertical. Au-delà de 15%, la réalisation d'un assainissement non collectif est à proscrire.

La classification des sols résulte donc d'une analyse multi-critères et aboutira à une cartographie de l'aptitude du site à l'assainissement non collectif.

Dans cette représentation cartographique, les zones rouges représenteront les zones les plus défavorables : les contraintes liées au milieu physique interdisent l'assainissement non collectif ; on trouve ensuite les zones oranges, jaunes et vertes où l'assainissement non collectif est réalisable sous réserve du choix de la filière d'épuration.

Aujourd'hui, le schéma d'assainissement du bassin versant de Monaco, qui inclut Beausoleil, mais aussi une partie des communes de La Turbie et du Cap d'Ail, étant en cours d'élaboration, les résultats concernant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome ne sont pas encore connus. Ils seront donc intégrés ultérieurement dans le P.L.U.

BILAN ATOUTS / FAIBLESSES

Atouts :

- La réalisation du schéma directeur d'assainissement va permettre une mise à plat des données communales et constituer une aide précieuse à la décision
- La quasi-totalité des zones urbanisées est raccordée au réseau d'assainissement collectif

Faiblesses :

- Un réseau principalement unitaire : certains collecteurs peuvent arriver à saturation lors d'importants débits de ruissellement et possibilité de surcharge du réseau monégasque
- Des canalisations parfois vétustes

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

LA GESTION DES DECHETS

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés est arrêté depuis le 19 novembre 2004. Les décisions des personnes morales de droit public et leurs concessionnaires devront être compatibles avec les dispositions de ce plan une fois approuvé.

Il est rappelé que, depuis le 1er juillet 2002, seuls les déchets ultimes sont admis dans les installations d'élimination de déchets par stockage. Le projet de plan départemental d'élimination des déchets considérera comme déchets ultimes les déchets ultimes les déchets qui auront fait l'objet d'un tri préalable afin d'en extraire les matériaux valorisables.

La commune de Beausoleil est membre de la C.A.R.F. qui a en charge, depuis les 1^{er} janvier 2002 et 2003, les compétences relatives à la collecte, au transfert, au traitement, à l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et assimilés.

La collecte des déchets :

Le ramassage des déchets, qui est une collecte sélective, est assuré par :

- la société Sud-Est Assainissement pour les ordures ménagères, le verre, les journaux et les magazines ;
- les services communaux transférés à la C.A.R.F. pour les encombrants.

La collecte des déchets s'effectue selon une fréquence de quatre fois par semaine pour les ordures ménagères et d'une fois par semaine pour les encombrants, le verre, les journaux et les magazines.

Pour l'année 2002, le volume de déchets collectés se répartit de la manière suivante :

- 6 164 tonnes pour les ordures ménagères
- 191 tonnes pour les journaux-magazines
- 94 tonnes pour le verre
- 685 tonnes pour les encombrants.

Le traitement des déchets :

- Les ordures ménagères

Elles sont traitées à l'usine d'incinération de Fontvieille, située sur la Principauté de Monaco. Toutefois, les contraintes d'exploitations, dues au choix du traitement par incinération, imposent l'arrêt technique de l'usine 3 à 4 semaines par an. Les ordures ménagères sont, soit traitées à l'usine d'incinération de Nice, soit enfouies au Centre de Transfert classe 2, La Glacière, situé sur la commune de Villeneuve-Loubet

- Le verre, les papiers-journaux et les emballages

La collecte sélective des déchets ménagers a été mise en place sur le territoire communal en 2002 dans le cadre d'un contrat « programme de durée » avec la société agréée Eco-Emballages, pour le tri et la valorisation des emballages ménagers.

On trouve réparti, sur l'ensemble du territoire communal, une vingtaine de colonnes d'apport volontaire, ainsi que 400 bacs environ de collecte en porte à porte, pour les papiers-journaux et emballages.

- les déchets encombrants

Les déchets encombrants, ainsi que les matériaux de démolition et les déblais inertes, sont transportés et stockés temporairement à un dépôt relais situé sur la bretelle reliant la Moyenne Corniche au Vistaéro. La société agréée Eco-Emballages prend alors en charge ces déchets et les transportent au CET de La Glacière.

Il existe sur le territoire de la commune de Beausoleil une déchetterie située au lieu-dit bretelle Vistaero-Terregna. Cependant, il s'avère qu'elle est aujourd'hui sous-dimensionnée et ne correspond plus aux normes réglementaires. Il résulte que la commune est actuellement à la recherche d'un nouveau site d'implantation.

Par ailleurs, en vue de prévenir les fermetures des différents lieux où sont actuellement traités les déchets de Beausoleil, et ceux des autres communes membres, la communauté d'agglomération de la Riviera française a signé en 2002 un protocole d'accord avec la province italienne d'Impéria afin de mettre en œuvre de nouvelles filières de valorisation et de traitement des déchets réparties de manière complémentaire entre les deux territoires.

BILAN ATOUTS / FAIBLESSES

Atouts :

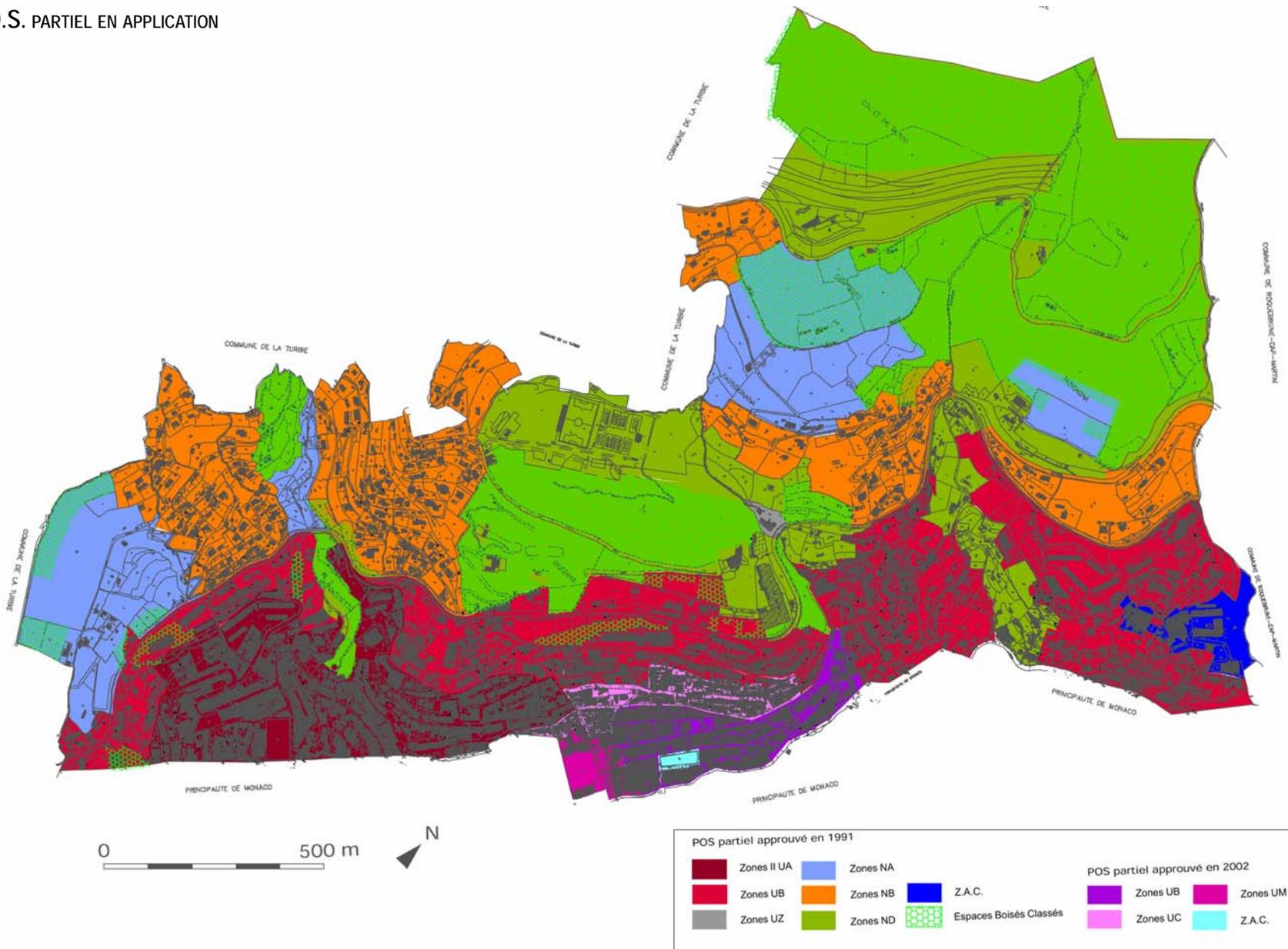
- La mise en place du tri sélectif
- La CARF constitue un pôle de structuration pertinent quant à la collecte et la gestion des déchets
- La volonté de mettre en place de nouvelles filières de valorisation et de traitement des déchets dans le cadre d'une collaboration transfrontalière

Faiblesses :

- Une déchetterie sous-dimensionnée et hors normes

LE BILAN DU POS EN APPLICATION

ZONAGE DU P.O.S. PARTIEL EN APPLICATION



ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE P.O.S. PARTIEL EN APPLICATION

Le territoire de la commune de Beausoleil, qui recouvre une superficie de 279 hectares, est actuellement couvert par les documents d'urbanisme suivants :

- le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 9 décembre 1991, rendu partiel par le Plan d'Occupation des Sols partiel portant sur le centre ville, approuvé le 28 mars 2002,
- le Plan d'Occupation des Sols partiel portant sur le centre ville, approuvé le 28 mars 2002,
- le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC dite République approuvée le 3 mars 1989,
- le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC dite du Ténao approuvée le 20 mai 1981 et incorporé au P.O.S. approuvé en 1991 par délibération municipale en date du 2 mai 2000.

Dans le rapport de présentation du P.O.S. approuvé en 1991 et rendu partiel en 2002, les principaux objectifs mentionnés sont, d'une part, le renforcement du centre-ville, et d'autre part, la préservation des espaces naturels.

En effet, au regard, notamment, du rythme de construction de logements (378 unités en plus de 1975 à 1982 et 393 unités entre 1982 et 1990), qui implique la prévision de nouveaux équipements publics, et génère, pour les constructions individuelles, une consommation des réserves foncières, la commune a, dans le cadre du projet urbain retenu, opter pour les orientations suivantes :

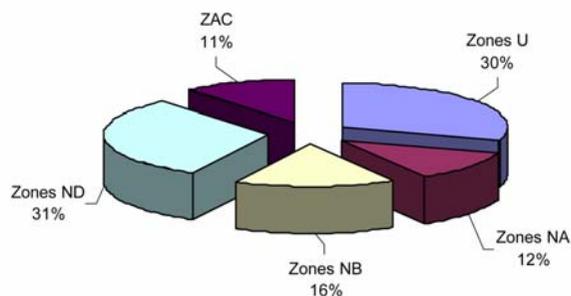
- favoriser la structuration des quartiers du centre-ville,
- enrayer le mitage et la consommation des réserves foncières situées au-dessus de la Moyenne Corniche,
- protéger le site et le grand paysage sur toute la partie supérieure de la commune.

En 2002, un nouveau document d'urbanisme portant sur la partie sud de la commune est élaboré et approuvé le 28 mars.

Cependant, les objectifs de la révision générale du POS de 1991 sont inchangés :

- prendre en compte les modifications socio-économiques issues du recensement général de la population de 1990,
 - mieux localiser et réglementer les zones destinées à accueillir la croissance prévisible et les zones dont les caractéristiques doivent être préservées,
 - mettre en conformité le P.O.S. avec les législations promulguées depuis son approbation,
- prendre en compte les risques naturels.

Répartition en % des zones urbaines et naturelles des POS partiels approuvés en 1991 et 2002



Les principales dispositions des POS partiels approuvés en 1991 et 2002 sont les suivantes :

- Les zones urbaines denses, situées dans la partie sud de la commune, correspondent au centre-ville, qui est en liaison directe avec le centre de la Principauté de Monaco, et aux quartiers périphériques également en position frontalière avec Monaco.
- La zone industrielle, à vocation artisanale, se situe dans le centre-est de la commune et est desservie par la Moyenne Corniche.
L'ensemble des zones U couvrent une superficie de 93.7 hectares, soit environ 30% du territoire communal.
- Les zones d'urbanisation future, qui se situent au-dessus de la Moyenne Corniche, et plus précisément dans la partie ouest et nord-est de la commune, représentent environ 35 hectares.
- Les zones NB ont une superficie de 50 hectares à peu près, ce qui représente 16% de l'ensemble du territoire de Beausoleil. Elles se localisent principalement au-dessus de la RN7, de part et d'autre des vallons de Moneghetti et de la Roussa.
- Les zones ND sont importantes : elles couvrent une superficie de 97 hectares, soit un peu plus d'un tiers de la commune. Elles se situent notamment dans la partie centre-nord et nord-est de la commune, mais aussi dans les vallons précédemment cités. La majorité des zones ND est concernée par la servitude EBC.

Toutefois, il apparaît que certaines parties de zones U, NA et NB soient concernées par des risques naturels de mouvements de terrain : ces secteurs sont classés en zone rouge (aléas forts) dans le PPR Mouvements de terrain, approuvé le 15 mai 2001. Il s'agit de la partie sud-ouest du quartier de Moneghetti (zones UB et NA), de la zone située au nord/nord-est du Riviera Palace (zone UB), et de terrains se trouvant, d'une part, dans le secteur Terragna (zone NA), et d'autre part, en limite communale avec Roquebrune-Cap-Martin (zone NB).

Au final, il résulte que 2.8 hectares environ de zones UB, 2.2 hectares environ de zones NA et 1.4 hectares de zones NB sont classés en zones d'aléas forts de mouvements de terrain.

Aujourd'hui, dans le cadre de la loi SRU, le passage du P.O.S. au P.L.U. impose une distinction des espaces communaux :

- zone urbaine : U
- zone à urbaniser : AU
- zone agricole : A
- zone naturelle : N.

LES ZONES NB DU P.O.S. PARTIEL EN APPLICATION

Aujourd'hui, dans le cadre de la loi SRU, les zones d'urbanisation diffuse, que constituent les zones NB du POS partiel, approuvé 2002, vont être amenées à disparaître dans le prochain document d'urbanisme (PLU).

Il résulte que les terrains actuellement classés en zone NB devront subir une mutation :

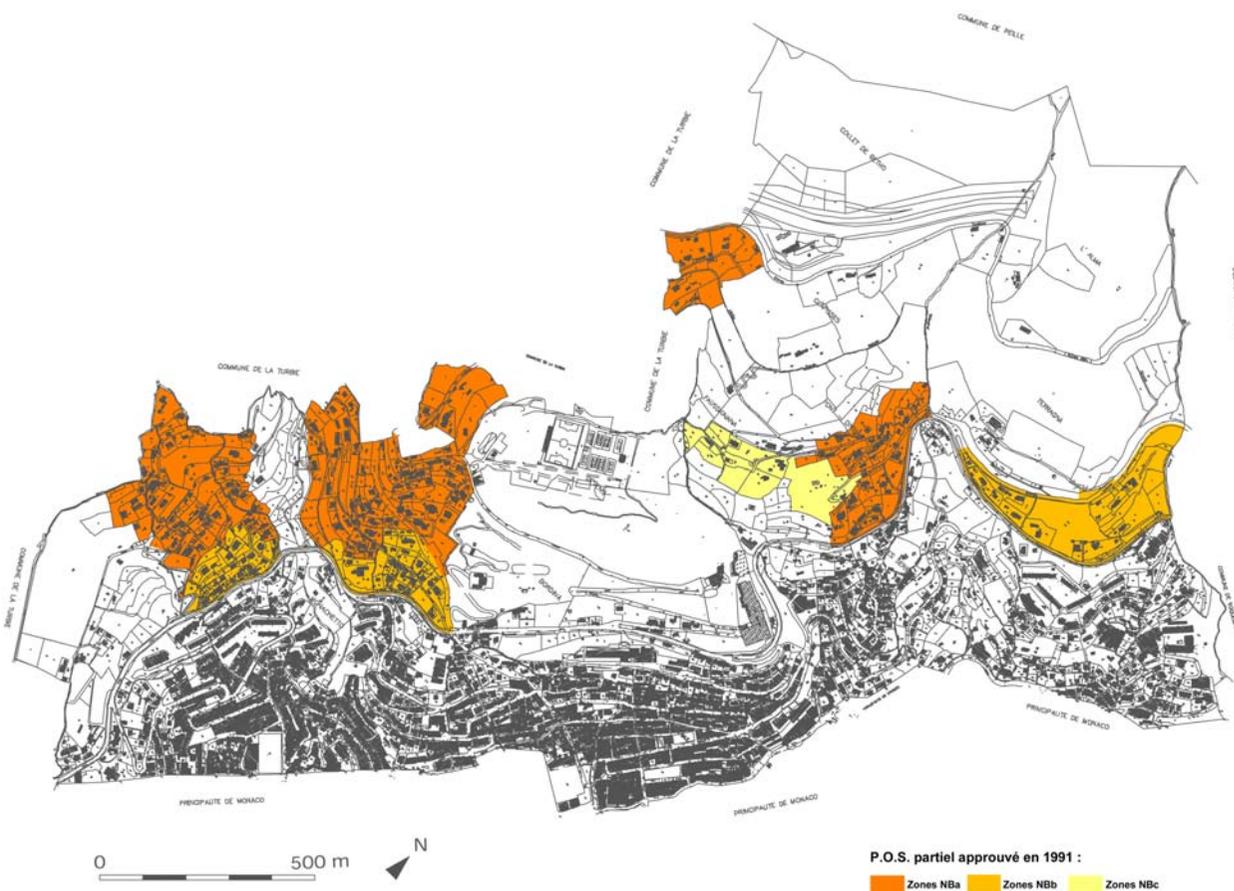
. soit en zone urbaine (U : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter), si la capacité des équipements le permet, si la densité plus ou moins forte et la forme urbaine des constructions existantes présentent les caractéristiques d'une zone U, si l'impact paysager de la zone ne nuit pas à l'environnement et à la qualité des sites.

. soit en zone à urbaniser (AU : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation) si la commune veut en faire une réserve d'urbanisation.

. soit en zone naturelle (N : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels). Si les caractéristiques du site (situation, desserte par les réseaux, relief...) ne permettent pas une mutation en zone urbaine.

Seul le P.O.S. partiel approuvé en 1991 présente des zones NB, le P.O.S. partiel approuvé en 2002 portant uniquement sur le centre-ville.

Les zones NB du P.O.S. partiel approuvé en 1991, couvrent une superficie d'environ 50 hectares, ce qui représente 16% de l'ensemble du territoire communal.

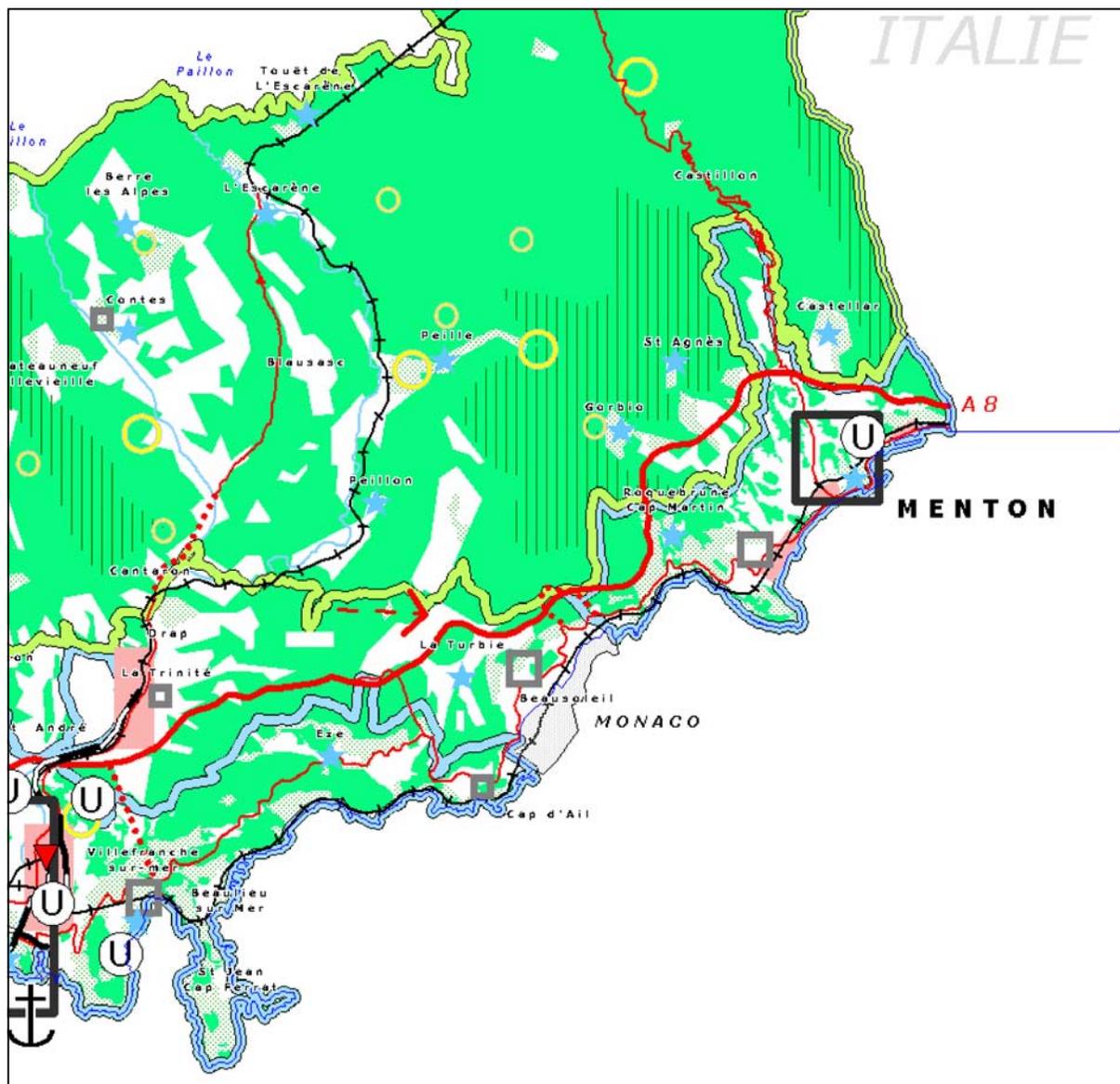


SOURCE : P.O.S. partiel approuvé en 1991

La totalité de ces zones se situent au-dessus de la Moyenne Corniche, soit dans la partie nord du territoire communal. Plus précisément, elles se localisent, d'une part, dans la partie Ouest de la commune, de part et d'autre du vallon de Moneghetti, là où les pentes sont les plus favorables (quartiers Grima et Bordina), et d'autre part, dans la partie Est, en pied de coteau des massifs montagneux, et plus au nord, à proximité de l'A8 (quartiers Faussignana, Font Divina et sud de Terragna).

Toutefois, les conclusions issues du futur schéma directeur d'assainissement du bassin versant de Monaco, et plus particulièrement celles relatives à l'aptitude des sols à recevoir l'assainissement autonome, associées à un niveau d'équipement parfois insuffisant (conditions d'accessibilité notamment) seront, par conséquent, déterminants quant au devenir de ces zones.

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)



DTA
Alpes-Maritimes

I - LA BANDE COTIERE

— Limite de la zone littorale
— Limite de la frange sud de la zone montagne

Les territoires à protéger

<ul style="list-style-type: none"> Espace naturel Espaces, paysages et milieux les plus remarquables de la frange sud de la zone montagne : grand cadre paysager patrimoine naturel grotte et vestige préhistoriques Espace paysager sensible 	<ul style="list-style-type: none"> Espace agricole : superficie minimum 10 à 20 hectares superficie minimum 20 à 50 hectares superficie supérieure à 50 hectares ★ Centre ancien — Axe bleu (rivières)
---	---

Armature urbaine et équipements

<ul style="list-style-type: none"> Secteur stratégique de développement Espace enjeu Centre principal Centre secondaire 	<ul style="list-style-type: none"> U Université M Marché d'Intérêt National ★ Maison d'arrêt
---	--

Les infrastructures de déplacement

<ul style="list-style-type: none"> A Aéroport Port de commerce principal + Voie ferrée + Voie ferrée à renforcer — Transport en site propre projeté Gare multimodale principale ▼ Pôle d'échange principal 	<ul style="list-style-type: none"> — Autoroute A8 ↔ Contournement nord de Nice ↔ Principe d'une liaison Est-Ouest — Voie principale ⋯ Voie principale projetée
---	--

DDE 06 - SAUO - SIG - décembre 2003 - Dessin SIG/DTA-BC - Echelle 1 / 100 000 (1 cm = 1 km)

LES CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Le contexte institutionnel :

Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme : " des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. "

Les objectifs généraux de la DTA des Alpes-Maritimes, approuvée par décret en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003, visent :

- A conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;

- A préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département ;

- A maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

Les principaux constats :

Un capital qui s'effrite

" Sur la bande côtière, la croissance urbaine rapide, désordonnée et sur consommatrice d'espace s'est effectuée souvent au détriment du cadre de vie. Dans ce contexte en effet, les espaces agricoles et forestiers ont été en général considérés, soit comme des espaces immédiatement disponibles, soit comme des réserves foncières destinées à être urbanisées ultérieurement. Cette tendance s'est traduite par la consommation sur une période de vingt ans, de 20% de la superficie de la bande côtière.

Du fait de leur raréfaction, les espaces naturels de l'agglomération littorale jouent un rôle accru dans la perception du paysage de la Côte d'Azur. Leur préservation est une garantie de la qualité de l'aménagement, et donc de la pérennité du développement.

De plus, certains centres urbains ont connu un processus de dégradation préjudiciable au fonctionnement de l'agglomération et de son image.

Dans ce contexte, la protection de l'environnement, des espaces naturels, agricoles et forestiers est, moins une contrainte qu'une nécessité, pour assurer le développement durable des Alpes-Maritimes et permettre au département de garder, ou de retrouver, son pouvoir d'attraction et de séduction. Cette priorité, jointe aux difficultés induites par le relief et par les risques naturels, renforce la nécessité d'une gestion économe de l'espace. "

Une nécessaire maîtrise du développement

" La forte croissance des années 80 liée à une consommation extensive de l'espace, sans la contrepartie d'une politique de réserves foncières au bénéfice des collectivités publiques, a généré de graves dysfonctionnements en matière de logement et de transport, d'implantation d'équipements et d'activités.

Si le ralentissement de l'activité économique a entraîné une certaine détente, notamment dans le domaine du logement, il n'a toutefois permis, ni de résorber les retards accumulés, ni de résoudre les problèmes de fonctionnement. Des risques de fracture sociale sont notamment apparus en raison de la cohabitation de populations aisées et de populations de faible solvabilité.

Ces constats conduisent à la nécessité de maîtriser le développement afin d'assurer la pérennité de l'attractivité du département. "

La commune de Beausoleil est identifiée dans le cadre de la DTA comme un centre secondaire et est incluse dans la " bande côtière ", bien qu'étant en retrait du littoral.

Les aspects essentiels des orientations d'aménagement appliquées au territoire beausoleillois portent sur :

Les protections :

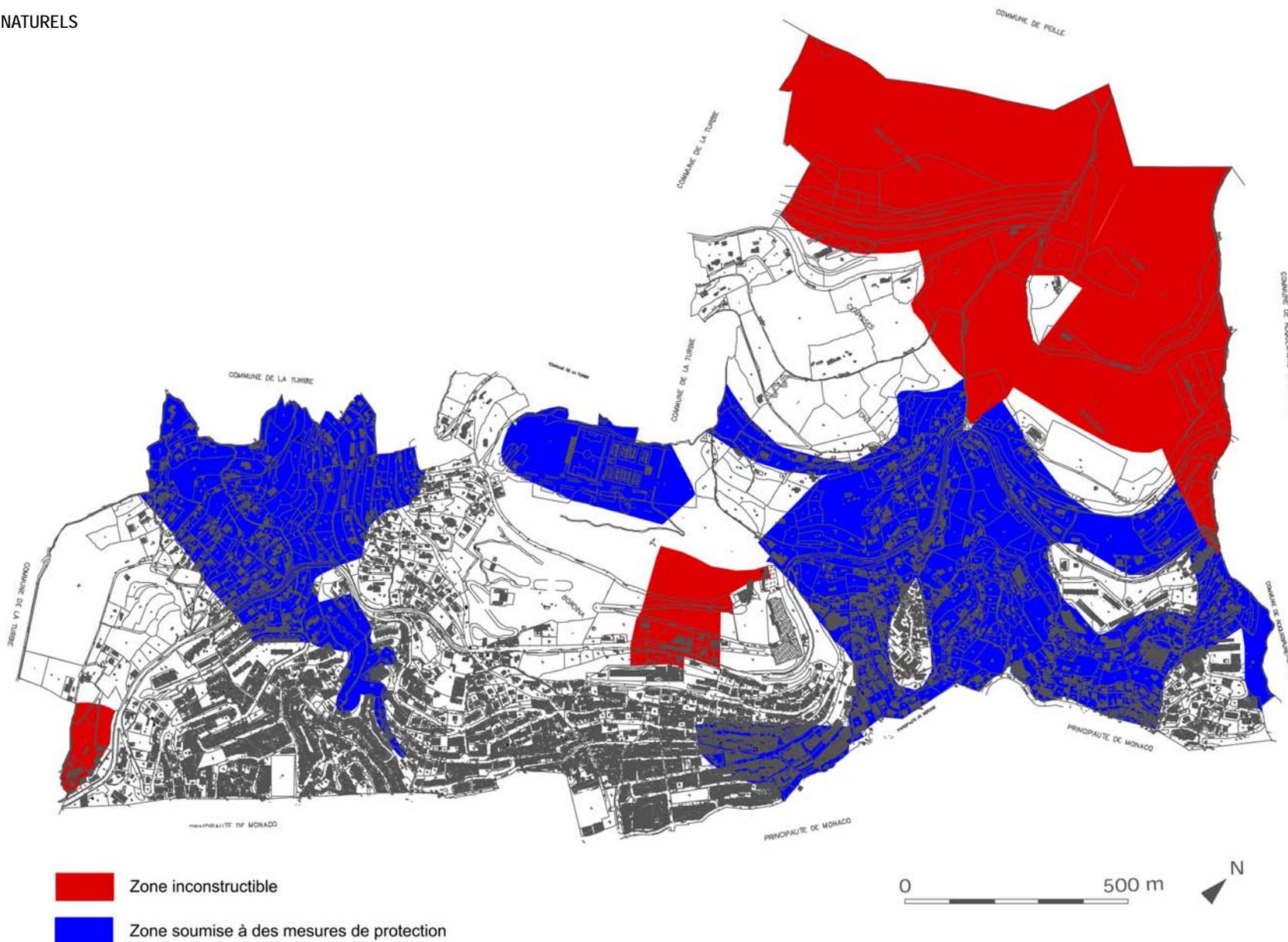
- **Les espaces naturels et forestiers** (plateau du Devens et Mont des Mules, secteur en extrémité Nord-Est à proximité de l'autoroute A8), qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain, ne recevront aucune urbanisation nouvelle; ils peuvent, le cas échéant accueillir des aménagements liés à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs dans le respect de leur qualité environnementale.
- **Les espaces paysagers sensibles urbanisés** (toute la limite nord de la commune en contact avec les communes de La Turbie et Roquebrune), en général, de façon peu dense, qui tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques : dominante végétale, faible hauteur des constructions, doivent être précisées et prises en compte dans le PLU actuellement en cours d'élaboration.

L'armature urbaine

La commune de Beausoleil est considérée comme un **centre secondaire** ; cela lui confère une fonction de service de proximité.

Les infrastructures de transport sont également une préoccupation majeure de la DTA, le principe de liaison étant à considérer prioritairement.

LES RISQUES NATURELS



SOURCE : PPR Mouvements de terrain approuvé le 15 mai 2001

LES RISQUES NATURELS

La commune de Beausoleil est concernée par les risques naturels suivants : risques mouvements de terrain, risques incendies de forêt et risques sismiques.

Le risque mouvements de terrain

Un PPR Mouvements de terrain, approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 mai 2001, définit, d'une part, des zones d'aléas forts de mouvements de terrain, et d'autre part, des zones d'aléas limités (seuls les risques de glissement, d'affaissement et de ravinement léger ont été cartographiés).

Dans le premier cas, ces risques entraînent une inconstructibilité des secteurs concernés :

- dans la partie sud-ouest du territoire de Beausoleil, entre la limite communale avec le Cap d'Ail et la RN7
- dans la partie centrale de la commune, de part et d'autre de la RN 7 et du boulevard des Anciens Combattants d'Afrique du Nord
- dans la partie nord-est de la commune, et plus précisément dans les secteurs dits du Collet de Betho, de l'Alma et de Terragna.

Dans le second, la constructibilité est autorisée dans les secteurs concernés, à condition de mettre en oeuvre les prescriptions définies dans le règlement du PPR, notamment en ce qui concerne les rejets d'eau (eaux usées, eaux pluviales, eaux de drainage) : ils «doivent être évacués dans les réseaux collectifs existants ou dans un exutoire adapté», voire «non érodable» pour les zones exposées au risque de ravinement léger.

Les secteurs concernés se situent :

- dans la partie ouest du territoire, de la limite communale nord au sud de la commune, et plus précisément le long du vallon des Moneghetti, ses versants et les quartiers périphériques nord, le nord et nord-est du quartier des Moneghetti
- dans la partie nord, le plateau du Devens
- dans la partie sud-est : le secteur de Faussignana, le vallon de la Roussa et ses versants, le secteur situé au-dessus de la Moyenne Corniche, les parties ouest et est du quartier du Ténao, ainsi qu'une bonne partie de la limite communale avec Monaco.

Le risque incendies de forêt

Les forêts de la commune sont exposées au risque incendies. Bien que des équipements de défense des forêts contre des incendies ont été réalisés, et plus particulièrement des pistes, en vue de combattre d'éventuels sinistres, un PPR Incendies de forêt a été prescrit en date du 30 janvier 2002.

Actuellement en cours d'élaboration, les conclusions de cette étude seront intégrées ultérieurement au PLU.

Le risque sismique

La commune de Beausoleil est située dans une zone de sismicité n°2. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991, modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, pris en application de l'article L.563-1 du code de l'environnement, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 2 mai 1997, précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

LES PRINCIPALES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Les principales servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire de la commune de Beausoleil sont les suivantes :

- **Espaces Boisés Classés** : sur les 279 hectares que compte la commune, 97 sont classés en zone ND et la presque totalité de ce zonage est couvert d'EBC.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **AC1** : servitude de protection des monuments historiques instaurant une zone de protection de 500 m autour des monuments.

Les monuments historiques classés sont :

- le Camp sis au Mont des Mules par arrêté en date du 28 janvier 1939 (le classement comprend une superficie égale à un carré de 200 m de côté et dont un des côtés borde la route de Beausoleil à La Turbie)

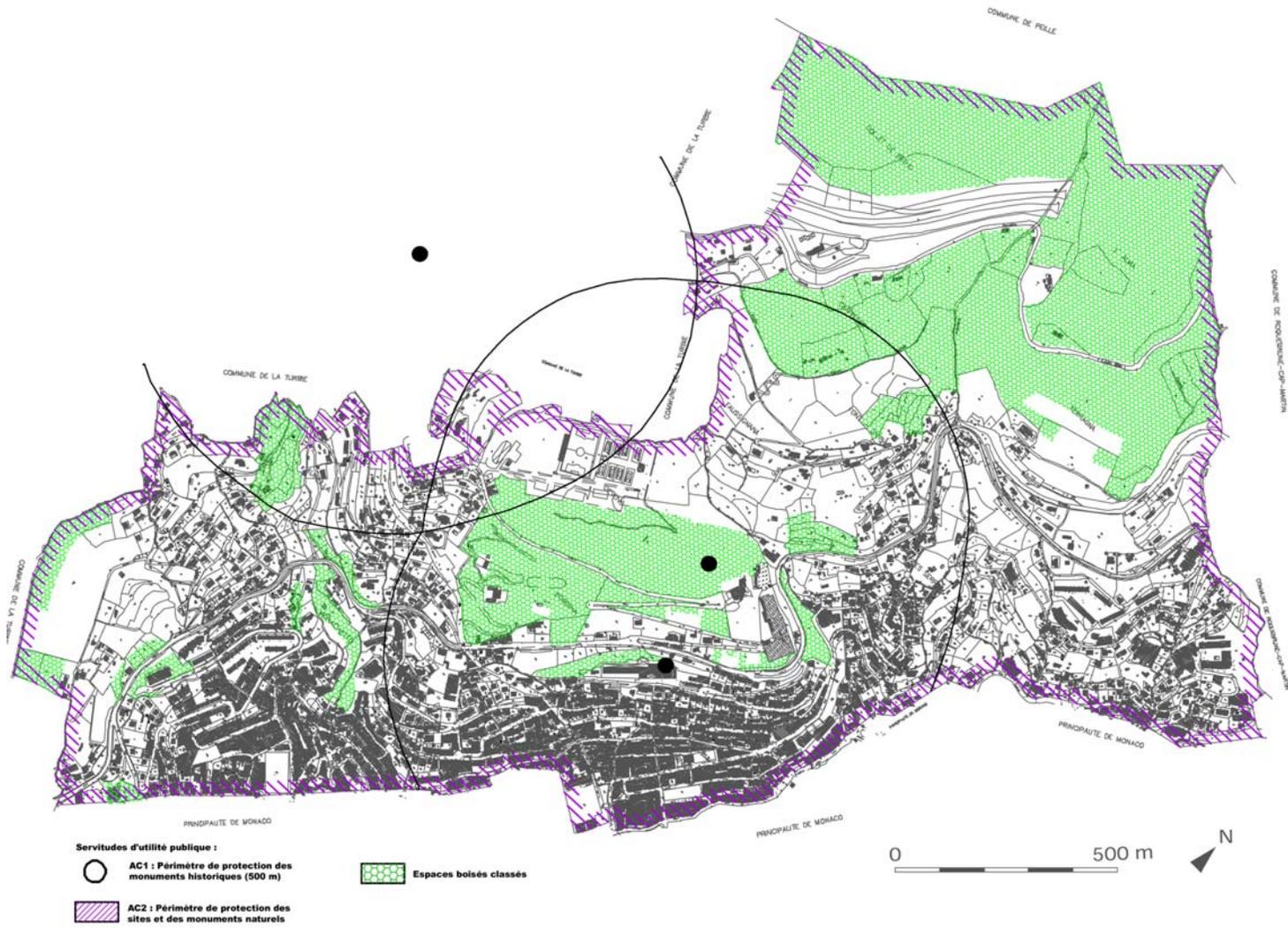
- la Carrière romaine du Mont Justice, qui est située sur la commune de La Turbie, par arrêté daté du 9 août 1944

- les Fourches du XVIII^{ème} siècle sises au sommet du Mont Justice (La Turbie) par arrêté du 20 janvier 1944.

Les monuments historiques inscrits sont :

- le Riviera Palace pour la façade et la toiture du bâtiment principal, le hall d'entrée, la cage d'escalier monumental et son décor, le sol la fontaine et la verrière du jardin d'hiver, les anciennes écuries, l'ensemble des terrasses supportant ces bâtiments et les voies d'accès de ces derniers, par arrêté en date du 14 décembre 1989.

- **AC2** : servitude de protection des sites et monuments naturels s'appliquant sur la totalité du territoire communal de Beausoleil depuis le 20 mars 1973.



SOURCE : POS partiels approuvés en 1991 et en 2002

LE PATRIMOINE PROTÉGÉ

Bien qu'étant d'histoire récente, la commune de Beausoleil est implantée sur un territoire conservant un patrimoine assujéti à différents types de classements:

Notons avant toute chose que la totalité de la commune est inscrite au titre de la protection des sites naturels et urbains

Le Patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

Sites et monuments classés au titre des Monuments Historiques:

- Camp Ligure sis au Mont des Mules - terrain - Antiquité
- Carrière romaine du Mont Justice (La Turbie)
- Fourches du XVIIIème siècle sises au sommet du Mont Justice (La Turbie)

Monument inscrit au titre des Monuments Historiques:

- Riviera Palace - écurie, fontaine, terrasse, galerie, élévation, escalier, jardin d'hiver et décor intérieur - 4ème quart XIXème siècle, 1er quart XXème siècle.

Les Sites Archéologiques

Le territoire communal est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques:

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou 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.

Le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des Antiquités lorsque les travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

CHAPITRE II - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Beausoleil prend en compte les objectifs de développement, d'aménagement et de protection tels qu'ils ont été définis lors de la délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 2002, prescrivant la révision du PLU, ainsi que les enjeux et les besoins identifiés et répertoriés au chapitre précédent.

Le PADD définit quatre grands objectifs de développement :

- 1- Préserver les paysages et l'environnement
- 2- Mieux organiser et valoriser les espaces urbains
- 3- Favoriser le logement permanent et constituer une offre équilibrée de logements sociaux
- 4- Mieux circuler et se déplacer

Chacun de ces objectifs se décline en plusieurs propositions.

PRÉSERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

Le projet de développement de la commune intègre la nécessité de gérer les espaces naturels existants pour les préserver sur le long terme, bien au-delà de l'échéance du futur PLU. Le devenir et la gestion des espaces naturels fait partie intégrante de la réflexion sur le développement durable de la commune. Cette préoccupation ne doit pas faire oublier l'enjeu proprement écologique de la préservation du milieu naturel.

Les propositions du projet de développement de la commune ont été définies dans la perspective de la recherche d'un équilibre durable entre milieux bâtis et non bâtis et garantissent de manière pérenne la préservation des équilibres naturels dans l'urbanisation future.

De cet objectif découlent les orientations du PADD :

PRESERVER LA STRUCTURE ET L'IDENTITE DU GRAND PAYSAGE

Les espaces à valeur paysagère et environnementale, identifiés dans le diagnostic, représentent des éléments identitaires qui conditionnent l'image et le cadre de vie de Beausoleil.

Ces éléments participent activement à assurer un équilibre avec les espaces destinés à l'accueil de l'urbanisation et agissent, pour la plupart, au-delà des limites strictes du territoire communal.

Ils concernent :

- les grands ensembles qui agissent à l'échelle du grand paysage comme, au Nord, les pentes abruptes du Collet de Betho et de l'Alma, ou au Sud, les coteaux boisés très pentus de Faussignana, Font Divina et Terragna.
- les vallons de Moneghetti et de la Roussa,
- des éléments plus ponctuels comme le plateau du Devens, le Mont des Mules et la propriété de la Bordina situés en partie centrale de la commune.

Ces éléments du patrimoine paysager doivent être préservés en raison de leurs caractères et de leurs valeurs, tel qu'exprimé dans le diagnostic et dans l'état initial de l'environnement.

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

En cohérence avec le diagnostic, la préservation des grandes composantes du cadre naturel, paysager et bâti, constitue un enjeu pour la sauvegarde de l'identité et de l'attractivité communale.

Les principaux enjeux qui ressortent du diagnostic sont liés, d'une part, à la préservation des caractéristiques de ces espaces identitaires et, d'autre part, à leur gestion et à leur mise en valeur.

Cet objectif est un élément fondamental pour assurer le développement durable de la commune.

Il apparaît nécessaire que les règles de construction prennent en compte ces espaces et leurs caractéristiques.

Les éléments qui fondent le caractère paysager propre à Beausoleil reposent, en particulier, sur la préservation de l'équilibre gradué entre le bâti et le végétal. Ces éléments sont constitués essentiellement par le rapport existant entre le bâti à proprement parler et les espaces intermédiaires non bâtis. Ces derniers, présentent une superficie importante laissée libres de toute construction, et qui est végétalisée dans la plupart des cas.

Ainsi, dans les secteurs d'accueil de l'habitat pavillonnaire, notamment sur les espaces situés en co-teaux (plus visibles et dont l'impact est plus important dans le grand paysage), la préservation de l'équilibre existant entre bâti et espaces non bâtis végétalisés, représente un élément important pour assurer la pérennité des caractéristiques paysagères de la commune.

Le maintien des caractéristiques morphologiques de ces secteurs (conditionnées notamment par le rapport entre un parcellaire assez large et une densité bâtie limitée), est un enjeu fort pour assurer la conservation de l'identité paysagère communale et, avec elle, l'un des principaux facteurs d'attractivité de Beausoleil.

Le centre ville, quant à lui, représente un patrimoine bâti remarquable, tant par la nature et l'homogénéité de l'ensemble que par l'architecture des bâtiments et des jardins qui le constituent. Il est le principal élément identitaire de la commune et un facteur d'attractivité important.

Au-delà du village, certains quartiers du péricentre, «La Gaité, le Tonkin, le Carnier, le quartier bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers», se caractérisent par une mosaïque de petits jardins de ville héritée de son urbanisation progressive. Cet ensemble constitue un patrimoine qui fait la qualité et la diversité de l'habitat en centre ville. L'enjeu est de les préserver. Ils seront identifiés comme éléments de paysage à protéger.

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La pérennité des espaces naturels passe à la fois par des mesures de protection et par une gestion adaptée. Ainsi, il apparaît souhaitable de favoriser une politique de gestion et de valorisation des espaces naturels de façon à maîtriser les pratiques qui s'y déroulent, l'évolution des espaces et à contribuer notamment à la sécurisation collective face aux risques naturels.

En raison de la topographie de la commune, d'une part, et de la configuration des vallons, d'autre part, la gestion des eaux pluviales est une donnée qui prend une importance particulière et qui peut contribuer à améliorer la préservation des espaces.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, les perspectives portent sur l'augmentation du rendement du réseau par le renouvellement progressif des canalisations et le contrôle toujours plus performant de la qualité de l'eau produite et distribuée.

En matière d'assainissement, les terrains non raccordés au réseau public collectif, devront être équipés, pour être constructibles, d'une filière d'assainissement autonome réalisée selon les normes et prescriptions en vigueur.

Concernant la prise en compte des risques naturels de mouvements de terrain (PPR approuvé le 15 mai 2001), plusieurs secteurs qui accueillent de l'urbanisation sont soumis à des risques. La préservation des biens et des personnes constitue une volonté forte de la commune.

A cette fin, les secteurs urbanisables situés en zones de risques modérés font l'objet de prescriptions réglementaires conformément au PPR opposable et aux cartes d'aléa.

MIEUX ORGANISER ET VALORISER LES ESPACES URBAINS

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement du centre urbain répond à un des enjeux majeurs identifiés par le diagnostic territorial. Il doit permettre, à la fois, la préservation et la valorisation du centre historique de la ville de Beausoleil, mais également des quartiers des Moneghetti et de Tenao, tout en constituant un « grand centre » à l'échelle du territoire communal.

Ce renouvellement contribuera également à assurer un développement et un accueil structuré de l'habitat tout en favorisant une mixité spatiale et fonctionnelle, facilement accessible et dotée d'un bon niveau d'équipements et de services.

Des opérations de démolition-reconstruction et de recomposition du tissu urbain permettent aux quartiers situés en continuité du centre ancien de bénéficier d'une meilleure image (Monéghetti, secteur de la Crémaillère, ...).

RENFORCER LE CADRE URBAIN ET AFFIRMER L'IDENTITE DES QUARTIERS

Préserver et mettre en valeur le centre ville ancien

La conclusion du diagnostic a mis en évidence la nécessité de mettre en valeur et préserver le centre-ville.

Il s'agit, en effet, de :

- prévoir le renforcement et la préservation des espaces publics et des liaisons piétonnes,
- conforter la présence des services existants,
- protéger et réhabiliter le patrimoine bâti remarquable,
- maintenir la densité et les formes urbaines,
- favoriser le renouvellement urbain,

Le centre urbain principal est le siège majeur des équipements et services Beausoleillois. Ce quartier est situé en position centrale sur la commune, inclus entre la moyenne corniche (RD6007) et la Principauté de Monaco, il comporte différents types de bâti à préserver.

- la partie Sud, frontalière de Monaco, comporte un habitat de centre ville aux formes urbaines homogènes et constituée d'immeubles début de siècle de taille moyenne R+4.
- dans sa partie Nord, l'urbanisation prend la forme de grosses villas et petits collectifs denses de hauteurs homogènes, implantés en ordre continu sur un parcellaire régulier, cette urbanisation à vocation résidentielle est irriguée par un maillage complet d'escaliers et de cheminements piétonniers, qu'il conviendra de protéger.
- la frange bâtie située sous la moyenne corniche est constituée de maisons de ville implantées en ordre continu dans un parcellaire large et régulier, elles sont généralement accompagnées de jardins, le Riviera Palace prend place au cœur de ce système où les cheminements piétons sont également prédominants.

La préservation de ces caractéristiques ainsi que le maintien de sa fonction résidentielle représentent des enjeux identitaires, sociaux et économiques importants.

Conforter le centre par l'organisation d'un pôle structuré autour du centre historique

La conclusion du diagnostic a mis en évidence la nécessité de conforter et développer les centres secondaires en leur permettant d'affirmer une identité propre :

Il s'agit, en effet, de :

- favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti existant,
- réglementer un gabarit de hauteur visant une uniformité,
- déterminer une structuration urbaine,

A ce titre , il convient de renforcer la notion et la fonction de centralité autour du centre ancien et des quartiers des Moneghetti et du Ténao, par la requalification et la liaison de ces deux derniers secteurs qui ont vocation à se compléter et à s'organiser avec le centre historique en une mixité fonctionnelle et sociale.

Le quartier des Moneghetti est le premier centre secondaire de Beausoleil, c'est le quartier Ouest de la ville, séparé du centre ville par le vallon des Moneghetti, c'est un quartier plus hétérogène dans ses éléments bâtis, des immeubles récents d'habitat collectif côtoient des villas anciennes, il n'y pas vraiment d'unité de gabarit, le quartier comporte des équipements structurants qui lui permettent une certaine autonomie de fonctionnement (écoles, terrain de sport...),

Le quartier du Ténao est le second centre secondaire de Beausoleil. Il présente d'une part, un noyau dense composé d'immeubles d'habitations collectives implantés en ordre discontinu et accompagnés d'équipements et d'autres part un ensemble de villas individuelles avec jardins qui relie ce quartier à la frontière monégasque coté sud.

Limiter le développement de l'urbanisation dense sur les versants situés au dessus de la moyenne corniche

Cette orientation vise à privilégier une urbanisation en continuité de l'existant, de faible densité (villas), tout en préservant les qualités paysagères du site.

Il est également nécessaire d'adapter le niveau d'infrastructures à l'urbanisation existante et d'anticiper le droit à la construction dans de bonnes conditions de viabilité (voirie et réseaux adaptés).

Le caractère fortement résidentiel de l'habitat, organisé sur un parcellaire relativement important, a créé au fil du temps une qualité paysagère remarquable. Cette organisation participe activement à l'image de marque et au cadre de vie de la commune.

La relative faible densité bâti, à la parcelle, contribue à assurer, à la fois, une meilleure adaptation du bâti au relief, dans les secteurs de coteaux, ainsi qu'une transition entre les différents pôles de centralité et les espaces naturels protégés. En effet, les espaces urbanisés les plus perceptibles, situés sur les coteaux, offrent à la vue, une dominante paysagère marquée qui gomme les impacts éventuels des terrassements liés à l'implantation du bâti et de leur desserte. Une densification bâtie des ces espaces qui serait liée, à la fois, à un morcellement parcellaire plus important et à une plus forte constructibilité, modifierait profondément la nature et la perception de ces espaces, avec un déséquilibre progressif au dépend des espaces non bâtis, traités en espaces verts.

Ainsi, cette forme d'occupation de l'espace participe d'une forme urbaine spécifique qui doit être préservée au titre de l'équilibre des espaces naturels et urbanisés.

SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN

Le diagnostic met en évidence la nécessité de renforcer le développement économique du territoire. En effet, si Beausoleil est une commune avec une croissance démographique soutenue et qui exerce une forte attractivité résidentielle, il existe une certaine hétérogénéité dans la croissance des différentes entités qui composent le territoire ainsi qu'un déséquilibre entre les actifs et les emplois : la population active résidente exerce pour 90 % des cas une activité professionnelle à l'extérieur de Beausoleil.

Il s'agit de favoriser, d'une part, un meilleur équilibre entre actifs et emplois et de rééquilibrer l'évolution des activités et de l'habitat.

Afin de rendre effective la création et la diversification des emplois sur la commune, il convient en particulier de :

- répartir les activités à travers les différents pôles de centralité de la commune afin de valoriser, de dynamiser et de compléter les activités existantes,
- d'accueillir de nouvelles activités économiques tant sur les pôles urbanisés structurés existants (activités de proximité), que sur les espaces spécifiques d'accueil d'activités.
- préserver et de développer les activités traditionnelles. Il s'agit notamment des activités liées au tourisme.

CONFORTER LES EQUIPEMENTS

L'évolution socio-démographique de ces dernières années entraîne des besoins croissants en matière d'équipements et services pour les actifs, les personnes âgées, l'accueil des enfants en structures (crèches, écoles, collèges, lycées), d'équipements sportifs et de loisirs, d'activités culturelles...

Afin de maintenir une qualité de vie pour tous les habitats de Beausoleil, l'objectif est de mettre à niveau et compléter les équipements publics à l'échelle des quartiers en complémentarité avec les grands équipements structurants communaux et intercommunaux.

FAVORISER LE LOGEMENT PERMANENT ET CONSTITUER UNE OFFRE ÉQUILIBRÉE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le diagnostic met en évidence la nécessité d'assurer à tous les quartiers une croissance équilibrée et mesurée en veillant notamment à privilégier le développement des activités et à constituer une offre adéquate de logements pour actifs.

De même, et conformément aux objectifs des lois SRU et UH, d'une part, et de la DTA, d'autre part, le diagnostic souligne la nécessité de renforcer l'offre en matière de logements sociaux ; aujourd'hui, la commune dispose d'un parc de logements sociaux insuffisant au regard des objectifs de la loi SRU (les logements sociaux représentent 8,5% du parc de résidences principales alors que la norme fixée par la loi SRU est à 20%). Ainsi, il s'agit de répondre aux besoins identifiés, à l'échelle de la commune, en matière de logements permanents, destinés aux actifs, aux jeunes et aux personnes âgées. Cette offre constitue une condition du maintien, à court, moyen et long terme, des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Les grandes orientations sont :

- Rééquilibrer l'offre en matière de logement pour actifs avec le renforcement de l'accueil des activités économiques. Il s'agit, en effet, d'accompagner la maîtrise souhaitée de la croissance démographique et le développement des activités économiques par une offre adaptée de logements pour les classes actives.
- Intervenir sur l'existant. Il s'agit de compléter l'offre de logements neufs par des mesures de réhabilitation et de restructuration du tissu bâti existant. Ces dispositions permettront d'améliorer l'offre tout en préservant et en valorisant le patrimoine bâti.
- Renforcer les équipements de façon à compléter l'offre de proximité en matière d'équipements et de services.

Pour arriver à ces objectifs, il s'agit d'accompagner la production de logements neufs en favorisant notamment, d'une part, la production de logements pour actifs et plus particulièrement de logements conventionnés et, d'autre part, une répartition équilibrée des logements produits de façon à améliorer la mixité des espaces sur le territoire communal.

Des réserves à moyen et à long terme sont envisagées afin d'assurer un développement durable.

LES DÉPLACEMENTS

En raison de sa localisation, le territoire communal est traversé par des flux de transit importants.

Le diagnostic souligne la nécessité d'assurer, à la fois, une meilleure organisation du maillage de desserte du territoire, en particulier, en favorisant :

- une meilleure hiérarchisation du réseau de voirie ainsi qu'une amélioration et une valorisation de ce réseau,
- une organisation et un complément du réseau de déplacements des modes doux (piétons, cycles),
- une sécurisation des déplacements par des aménagements adaptés.

CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONAGE ET DE REGLEMENT

A/ LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

LA DÉLIMITATION DES GRANDES CATEGORIES DE ZONES (U, AU, N)

La délimitation des zones du P.L.U. découle, à la fois, de la prise en compte des caractéristiques urbaines et naturelles du territoire communal, des enjeux et objectifs mis en évidence, du P.A.D.D. et des différentes contraintes et servitudes.

Les critères de définition des limites du zonage

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions définies par le règlement du P.L.U.

La délimitation des limites de zones a été réalisée selon quatre grands critères :

Les caractéristiques physiques des terrains considérés :

Il s'agit de prendre en compte les réalités géographiques et topographiques des secteurs considérés.

La destination du terrain est regardée par rapport à l'état actuel ainsi que par rapport à ce que l'on envisage pour la zone : maintien d'une occupation pérenne, préservation de la qualité architecturale, évolution selon une logique de densité urbaine, préservation des zones boisées, ...

Les qualités paysagères :

- L'insertion dans le relief et le paysage ;
- La notion d'espace patrimonial. C'est à dire la prise en compte des qualités paysagères, architecturales dans une zone.

La forme urbaine :

Le centre de Beausoleil dispose d'une richesse architecturale répartie dans toute la ville. Cette richesse est composée de nombreuses maisons individuelles accompagnées de jardins.

Plusieurs éléments participent à la forme urbaine :

- La typologie du bâti : habitat collectif / individuel.
- Le gabarit, qui est défini par la hauteur,
- L'emprise au sol avec selon les cas, le souhait du maintien ou non du gabarit,
- L'implantation des bâtiments dans la parcelle et par rapport aux limites.

Les conditions d'équipements des terrains :

La desserte par la voirie est nécessaire pour ouvrir des secteurs à l'urbanisation. Il s'agit de tenir compte de l'état et du gabarit actuel de la voirie.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eau potable, eaux pluviales et eaux usées sont également des facteurs déterminants pour le classement d'une zone à l'autre.

Enfin, il importe de préciser que l'affectation des différents zonages sur le territoire urbain de la commune repose sur deux critères complémentaires :

- d'une part, le maintien de formes urbaines dans les quartiers constitués a abouti à des zonages confortant les caractéristiques morphologiques existantes,
- d'autre part, sur certains sites appelés à se transformer, l'application du zonage s'inscrit dans une logique de projet et prévoit l'évolution vers d'autres formes urbaines plus adaptées (c'est notamment le cas pour les secteurs de renouvellement urbain).

Trois grands types de zones sont identifiés :

- **Les zones urbaines (zones U)** correspondent aux secteurs urbanisés de la commune. Elles se décomposent en sept zones distinctes, correspondant à des spécificités liées à la forme urbaine.
- **Les zones à urbaniser (zones AU)**, correspondant aux zones d'urbanisation future. Elles se décomposent en deux zones distinctes : Faussignana et Terragna. Ce sont deux zones à règlement strict (zone IAU), dont les terrains considérés constituent des réserves sur le moyen terme. Leur ouverture à l'urbanisation s'effectuera dès lors que la commune aura défini les grands principes d'aménagement de ces secteurs et que les équipements d'infrastructures seront réalisés.
- L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par **des espaces naturels** qu'il convient de préserver (**zone N**).

Au regard de cette répartition, le territoire apparaît équilibré car il se partage équitablement en deux blocs complémentaires constitués par, d'une part, les zones urbaines et à urbaniser et d'autre part, par les zones naturelles.

En complément, les éléments de paysage identifiés dans le P.L.U. illustrent la prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité : protection des jardins en centre ville et dans les quartiers à forte valeur patrimoniale.

Il est à noter que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a supprimé le zonage NB pour éviter le phénomène de mitage urbain, fort consommateur d'espaces et très coûteux en matière d'équipements de voirie et réseaux divers.

18% du territoire communal sont concernés par ce reclassement, soit 50 hectares classés dans le P.O.S. actuel.

Il convient de reclasser les zones NB du POS approuvé, soit en zone urbaine (U), soit en zone naturelle (N) en respectant les orientations de la D.T.A.

LE CONTENU DES ZONES URBAINES U

Les zones U rassemblent à la fois des territoires urbains constitués et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

Au-delà de la prise en considération des facteurs qui déterminent le caractère urbain (niveau d'équipement, desserte, réseaux, niveau et nature de l'urbanisation...), le P.L.U. délimite les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF et UM en fonction de plusieurs critères et notamment :

- la forme urbaine existante, c'est-à-dire, les caractéristiques de l'occupation des sols existantes (fonctions et formes urbaines, caractère architectural et paysager, gabarit des constructions, taille moyenne du parcellaire, rapport bâti / non bâti...)
- les complémentarités, les transitions et les graduations urbaines entre les secteurs présentant des morphologies différentes.

Le territoire urbanisé se décline en plusieurs zones urbaines. Ce découpage distingue 7 zones qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...).

Dans le détail, ces zones sont elles-mêmes découpées en secteurs dont les caractéristiques justifient une identification particulière bien qu'ils s'intègrent dans le cadre général de la zone identifiée. Les 7 zones urbaines sont les suivantes :

- **La zone UA**, correspond à l'ensemble du centre historique de Beausoleil,
- **La zone UB**, couvre des quartiers du péricentre où le tissu bâti est principalement composé d'îlots continus et denses. Cette zone prend également en compte la forte valeur patrimoniale de certains quartiers composés de villas individuelles.
- **La zone UC** correspond à des secteurs d'urbanisation de densité moyenne, composée de petits immeubles collectifs et de quelques maisons individuelles. Elle couvre une partie des quartiers Bellevue, Malbousquet et du Ténac.
- **La zone UD** identifie les secteurs d'implantation de maisons individuelles sur des parcelles privées en ordre discontinu. La zone UD présente des caractéristiques paysagères fortes qui nécessitent une approche spécifique, notamment la définition d'une densité du bâti plus faible, la préservation des restanques existantes.
- **La zone UE** à vocation d'équipements collectifs est découpée en deux secteurs distincts. Le premier, situé au Devens, est destiné aux équipements sportifs, scolaires, récréatifs et de loisirs, le second, situé à Font Divina, aux équipements sanitaires.
- **La zone UF** destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage
- **La zone UM** à plan masse du secteur de la Crémaillère constituant le prolongement Ouest du centre urbain traditionnel de Beausoleil.

Superficie des zones urbaines

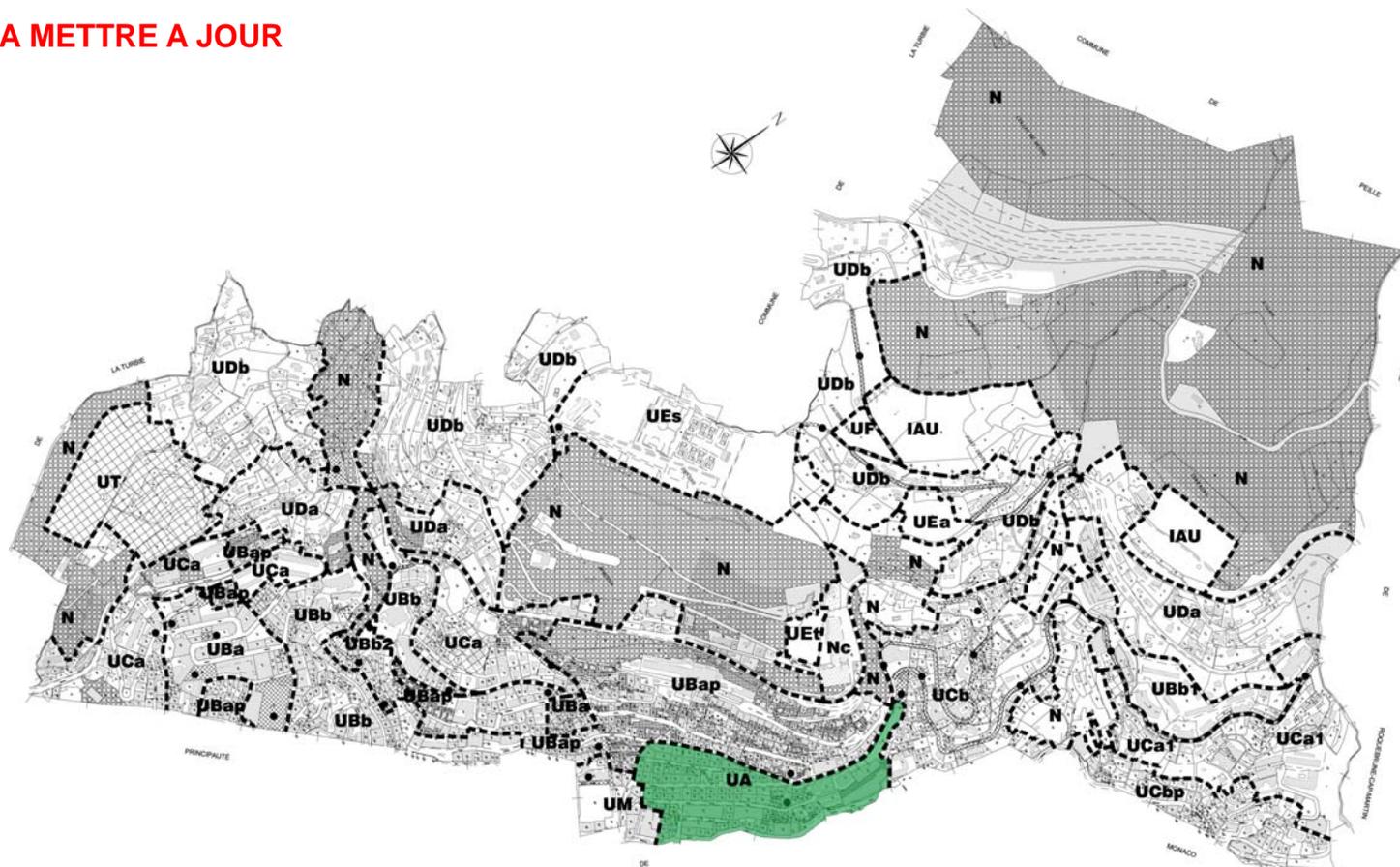
UA = 7,8ha, soit 2,8%
 UB = 43,48ha, soit 15,6%
 UC = 38,26ha, soit 13,7%
 UD = 50,96ha, soit 18,3%
 UE = 11,16ha, soit 4%
 UF = 0,71ha, soit 0,3%
 UM = 1,42ha, soit 0,5%

Total des zones urbaines = 153,79 soit 55,1% du territoire communal
 NB : La superficie totale de la commune est de 279 ha.

DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES URBAINES U

LA ZONE UA

CARTE A METTRE A JOUR



LA ZONE UA (Suite)

Limites et caractère de la zone :

La zone UA correspond au centre historique et patrimonial de Beausoleil.

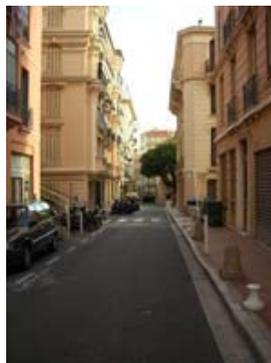
Elle couvre le centre-ville compris entre le boulevard du Général Leclerc, situé en limite Nord de Monaco et l'avenue de Verdun, plus au Nord. Le quartier des Serres, composé de petits immeubles collectifs et villas individuelles marque la limite Est. A l'Ouest, le centre ville est délimité par l'avenue Camille Blanc.

La mixité des fonctions urbaines constitue la règle dans la destination de la zone UA. Elle constitue l'hypercentre composé des diverses fonctions urbaines : habitat, services, commerces, bureaux, ...



Caractéristiques morphologiques :

- Des lotissements organisent le centre ville avec un plan ordonnancé de type haussmannien autour du boulevard de la République tout au long duquel sont implantés les fonctions centrales et les espaces publics.
- L'architecture de ces immeubles forme un ensemble homogène de style « Belle Epoque ». Le traitement des façades ainsi que la présence de nombreux détails architecturaux de ce style confèrent à cet ensemble urbain une identité qui lui est propre.
- Bâti dense implanté généralement en continu : forte emprise au sol du bâti sur la parcelle et immeubles de taille moyenne (R+4)



Objectifs recherchés :

Le centre ancien de Beausoleil est un élément patrimonial et historique majeur de la ville.

Il constitue la ville bourgeoise aux avenues larges, rectilignes et parallèles de type haussmannien. L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent ses spécificités. Il s'agit, notamment, de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles permettant ainsi de préserver la silhouette et le caractère urbain du centre ancien. Les constructions nouvelles sont interdites toutefois, il est admis la réhabilitation et le changement de destination. Les jardins existants repérés comme éléments du patrimoine paysager sont protégés afin de maintenir les espaces de respiration qui existent encore en centre ville.

Il est à noter que le centre ancien fait l'objet de protections particulières : une servitude de protection des monuments historiques (AC1) concernant le Riviera Palace et le Castellaras au Mont des Mules, puis une servitude de protection des sites et des monuments naturels (AC2).

C'est pourquoi la zone UA est destinée à être une zone de protection stricte de l'enveloppe existante et traduit la volonté de protéger et de figer la silhouette du centre historique.

Par ailleurs, la mixité des fonctions urbaines constitue également la règle dans la destination de la zone UA.

Principes réglementaires :

Le centre ancien ayant été repéré comme étant un élément majeur du patrimoine de Beausoleil, tant d'un point de vue historique qu'architectural, les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol tendent à être restrictifs :

- Obligation de traitement des rez-de-chaussée de façon à accueillir diverses fonctions urbaines (commerces, services, etc.).
- Principe de reconstruction en alignement et en continu,
- Gestion des hauteurs dans les gabarits existants,
- Emprises des constructions limitées aux gabarits existants afin de maintenir les jardins existants,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

Secteur UBa :**Limites et caractère du secteur :**

Le secteur UBa recouvre deux quartiers distincts :

- Le premier est situé dans **le quartier des Monégghetti**, il est composé d'un tissu bâti continu et dense appartenant au péricentre. Il ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué de bâtiments de hauteur élevée qui se détachent des quartiers environnants.

Il est limité au Nord, par l'avenue Paul Doumer, au Sud par la Principauté de Monaco, à l'Est par le boulevard des Monégghetti et à l'Ouest par la rue Pierre Curie.

Ce secteur est principalement destiné à l'habitat et à des activités commerciales ainsi qu'à des équipements publics ou collectifs présentant un intérêt général, comme l'atteste la présence d'habitations et d'équipements publics ou collectifs existants ou projetés.

- Le second, situé dans **le quartier Calmette**, correspond à un tissu bâti dense qui présente des capacités de mutations aptes à recevoir des opérations de renouvellement urbain. Il est situé au sein de la zone UBap de protection du patrimoine architectural et paysager.

Fonction du secteur et caractéristiques morphologiques :

Le quartier des Monégghetti reprend le même type d'urbanisation que celle du centre ville.

- Forme urbaine homogène avec des immeubles de hauteur élevée (24 mètres)
- Implantation homogène : une continuité bâti qui s'est constituée à l'alignement des voies.

Le quartier Calmette est caractérisé par un tissu bâti ancien situé dans le prolongement du quartier du Carnier.

- Implantation homogène : une continuité bâtie qui s'est constituée à l'alignement des voies.
- Bâti dense implanté généralement en continu avec notamment une forte emprise au sol du bâti sur la parcelle.

**Objectifs recherchés :**

Ces secteurs sont amenés à conserver la diversité des fonctions urbaines : habitat, commerces, activités de bureaux et services, équipements collectifs essentiellement concentrés le long du boulevard Paul Doumer (premier secteur) et du boulevard Langevin (deuxième secteur).

Le secteur «Calmette» fait l'objet d'un périmètre d'étude (secteur n°1) édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme. Cet article stipule que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, seules sont autorisées la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de S.H.O.N.

Ce secteur pourra également, à terme, répondre aux objectifs de mixité sociale et donc satisfaire aux exigences du P.L.H. communautaire et du P.A.D.D.

En effet, le centre ville comporte actuellement peu de logements sociaux. L'instauration d'un secteur à l'étude permettra le renouvellement urbain d'une part et d'autre part d'accroître le parc de logements sociaux dans un quartier en cours de mutation.

Dans ce cadre, les objectifs recherchés sont :

- Participer au confortement et au développement du centre urbain secondaire des Monégghetti en favorisant le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti,
- Conforter la mixité des fonctions urbaines,
- Maintenir la densité et les formes urbaines existantes.

Il est à noter que la zone UBa fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques, couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Le PLU crée deux emplacements réservés n°11 et n°13 destinés respectivement à un parking sous terrain sur dalle et une crèche. Afin d'optimiser les constructions envisagées sur ces deux emplacements situés en plein centre urbain, il pourra être admis la réalisation de logements en étages.

Principes réglementaires :

Dans le quartier des Monégghetti, les dispositions retenues permettront le maintien de la morphologie existante et de la diversité des fonctions urbaines.

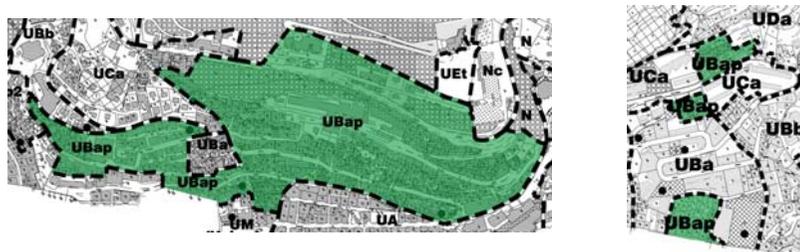
Dans le secteur Calmette, elles permettront la mutation de cet espace en assurant le renouvellement urbain et en favorisant la mixité (inscription d'une servitude d'urbanisme pour la réalisation de logements locatifs conventionnés) conformément aux orientations du P.A.D.D. par :

- La construction en continu le long des voies,
- Le maintien des hauteurs élevées : 24 mètres.

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

Sous-secteur UBap :**Limites et caractère de la zone**

Le secteur UBap, correspond aux quartiers préservés et caractéristiques de Beausoleil : La Gaité, le Tonkin, le Carnier, le quartier bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers.



Ces quartiers avoisinent la ville bourgeoise aux larges avenues rectilignes et parallèles de type haussmannien, qui constitue le centre historique de Beausoleil (Zone UA).

Ces quartiers ont conservé leur caractère villageois et vernaculaire grâce à la préservation d'un tissu ancien sillonné par un ensemble de venelles, escaliers et impasses. Ce réseau piétonnier étroit et sinueux dessert de nombreuses petites maisons, villas et jardinets qui créent une ambiance chaleureuse et bucolique en plein centre ville.

Ces quartiers ont été réalisés début du 19^{ème} Siècle sans aucun plan d'ensemble où les escaliers, les venelles et les impasses ont été aménagés au hasard des besoins de chacun.

Le centre ancien et ces quartiers, constituent deux entités urbaines antinomiques mais qui se répondent l'une à l'autre pour former le centre ville de Beausoleil. Historiquement, cette ville ouvrière issue d'une immigration pauvre et laborieuse devient par la volonté de son fondateur (Camille Blanc) une ville mondaine, de villégiature, qui s'est construite dans la continuité architecturale et sociologique de Monte-Carlo.

Morphologie du secteur :

Préservé des démolitions, l'ensemble de ce secteur constitue le témoignage de la période la plus vivante de la ville et de son ambiance unique :

- L'architecture s'est adaptée au cours du temps et de nombreux éléments méritent une protection particulière : jardins, cheminements piétons, escaliers,...
- Les parcelles ont une taille comprise entre 100 et 300 m²,
- L'implantation du bâti s'effectue en continu sur la voirie ou bien en recul lorsque des jardins existent.
- L'emprise au sol des bâtiments est comprise entre 0,5 et 0,8 et les densités entre 1 et 3.
- Les hauteurs ne dépassent pas 12 mètres en hauteur frontale.

**Objectifs recherchés :**

Le PLU classe ce secteur en élément patrimonial au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme du Code de l'urbanisme.

Dans cette optique, il s'agit :

- de protéger et de mettre en valeur ces quartiers, notamment par la préservation des gabarits et des jardins existants.
- d'interdire toute construction nouvelle en dehors des gabarits existants.

Toutefois, le règlement autorise une extension de 20% de la SHON existante (à l'origine).

La zone UBap comprend également le site du Riviera Palace, témoin des activités touristiques en liaison avec Monaco et dont les caractéristiques architecturales, le gabarit et les espaces verts devront être conservés.

Par ailleurs, il est à noter que la zone UBap fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques, couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Principes réglementaires :

Ces quartiers ayant été repérés comme des éléments majeurs du patrimoine de Beausoleil, tant d'un point de vue historique qu'architectural, les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol tendent à être restrictifs :

- Principe de reconstruction dans les gabarits existants,
- Gestion des hauteurs dans les gabarits existants,
- Emprise des constructions limitées aux gabarits existants afin de maintenir les jardins existants,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien.

Le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent les spécificités de ces quartiers. La ligne de force du règlement de la zone UBap est de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles. Ainsi, les cinq premiers alinéas de l'article 1 interdisent les constructions nouvelles tout en permettant la réhabilitation, le changement de destination et l'extension mesurée dans la limite de 20% de la SHON existante. L'ensemble des dispositions réglementaires justifiées dans le chapitre suivant permettent la préservation de la silhouette et du caractère de ces quartiers.

Au Sud Ouest de la commune à proximité de Monaco, l'îlot Jean Jaurès fait l'objet d'un programme d'habitat social étudié par l'Etablissement Public Foncier. A ce titre, il fait l'objet d'un périmètre d'étude édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme (secteur n°3 identifié sur le plan de zonage). Celui-ci stipule que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, seules sont autorisées la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de S.H.O.N.

Secteur UBb :

Limites et caractère du secteur :

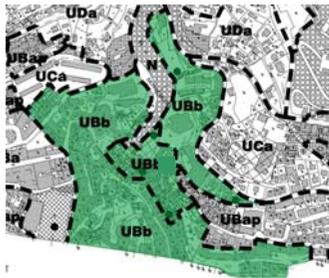
Il regroupe **les quartiers des Monégghetti et Bellevue**, situés à l'Ouest du centre ancien. Composés d'un tissu bâti ancien, continu et dense, ils forment une partie du péricentre.

Il est limité au Nord par des immeubles collectifs plus récents et de nombreux espaces verts privatifs qui composent un tissu urbain plus aéré.

Au Sud, il est limité par Monaco.

Le quartier ancien des Monégghetti, dont le tissu bâti est implanté en continu, le long de plus larges avenues, constitue la limite Ouest du secteur UBb.

A l'Est, le secteur est délimité, en partie amont par le vallon des Monégghetti, et en partie aval par un tissu bâti hétérogène, composé d'immeubles assez anciens qui méritent une requalification urbaine (secteur à l'étude n°2 identifié sur le plan de zonage).



Fonction et caractéristiques morphologiques du secteur :

Ce quartier est principalement destiné à l'accueil de l'habitat. Il compte également quelques commerces, services et artisanats de proximité, liés à la vie quotidienne du quartier.

Il s'agit d'un secteur occupé par une urbanisation disparate (immeubles collectifs de hauteurs différentes, quelques maisons individuelles) et peu structuré qui correspond aux quartiers traditionnels de Beausoleil.



Objectifs recherchés :

Renforcer et organiser la densification de cette zone afin de conforter la fonction de centre secondaire du quartier des Monégghetti.

Il est à noter que la zone UBb fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques, couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Principes réglementaires :

Les dispositions retenues permettent d'assurer le renouvellement urbain le long des principaux axes desservant l'ensemble du quartier.

Ainsi, les règles vont modeler la forme urbaine le long de ces axes tout en maîtrisant la hauteur des bâtiments :

- Principe de construction en discontinu et en recul permettant ainsi une ouverture du tissu bâti.
- Gestion des hauteurs à 12 mètres maximum.

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

Le secteur à l'étude n°2 situé dans la zone UBb :

Limites et caractère du secteur :

Il est situé dans le quartier des Monégghetti.

Il est limité au Nord par les espaces boisés du vallon des Monégghetti, à l'Ouest et à l'Est par deux secteurs composés d'un tissu bâti continu et dense, formant le péricentre.

Au Sud Est, le secteur est limité par la zone UBap de mise en valeur du patrimoine paysager et architectural.

Fonction et morphologie du secteur :

Ce secteur est composé d'un tissu bâti dense et regroupe des fonctions hétérogènes. De par ses caractéristiques, il présente des capacités de mutation aptes à recevoir des opérations de renouvellement urbain. Il s'agit en particulier de l'impasse des Garages, dont la structuration et l'occupation par d'anciens ateliers artisanaux et commerciaux sont incompatibles avec le cadre et la qualité de vie du péricentre.

Objectif recherché et principes réglementaires :

Ce secteur stratégique en terme de renouvellement urbain mérite une requalification urbaine. En effet, il s'agit de vieux bâtiments et quelques entrepôts de qualité médiocre dont les modalités d'insertion dans le site et la vocation devront être revues.

A ce titre, il fait l'objet d'un périmètre d'étude édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme. Cette servitude a été instaurée afin de permettre la réalisation d'un programme d'aménagement sur ce secteur stratégique en terme de renouvellement urbain.

Le code de l'urbanisme stipule que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, seules sont autorisées la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de S.H.O.N.

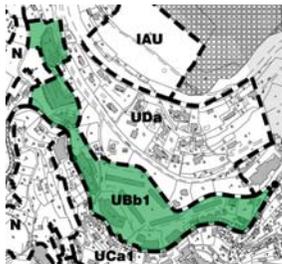
Secteur UBb1 :**Limites et caractère de la zone :**

Le sous-secteur UBb1 s'étend le long du boulevard Guynemer.

Il est composé d'un ensemble de bâtiments de grands gabarits réalisés au gré des opportunités foncières et au maximum des densités autorisées.

Il est limité au Nord par d'un tissu pavillonnaire (zone UD), au Sud et à l'Est, par le secteur UCa, composé par un ensemble de petits collectifs mêlés à de l'habitat individuel.

A l'Est, le vallon de la Rousse forme la limite de la zone.

**Fonction du secteur :**

Ce quartier accueille principalement de l'habitat sous forme de logements collectifs.

Objectifs recherchés :

Maintenir la morphologie urbaine existante, et plus particulièrement, ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

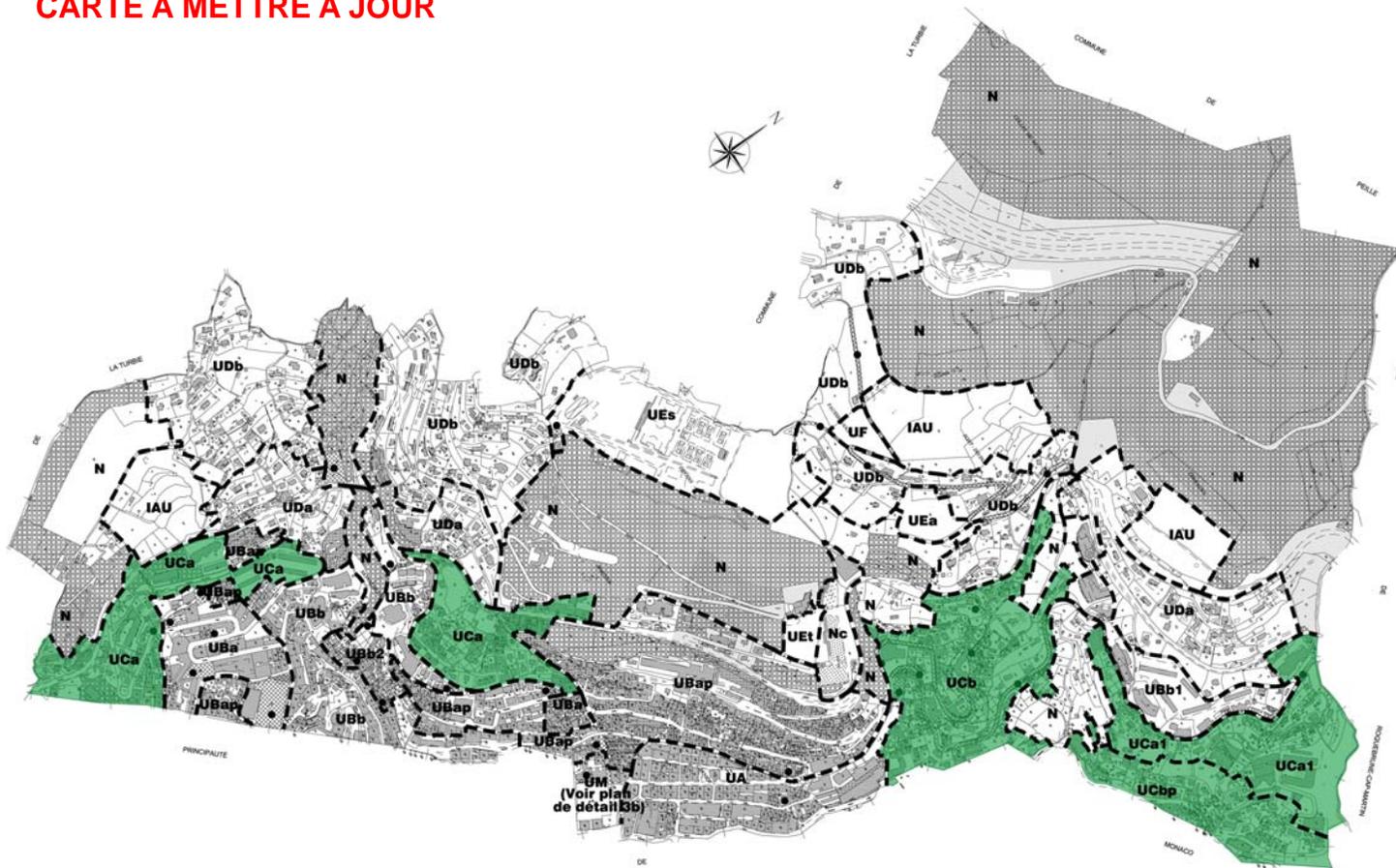
Principes réglementaires :

- Principe de construction à l'alignement de la voie existante ou projetée,
- Gestion des hauteurs à 10 niveaux (30m) maximum,

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

LA ZONE UC

CARTE A METTRE A JOUR



LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

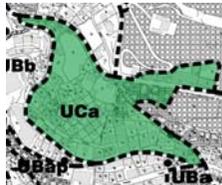
Le secteur UCa comprenant un sous secteur UCa1 (Ténao) :**Limites et caractère du secteur – fonction de la zone :**

Le secteur UCa englobe **trois quartiers distincts**.

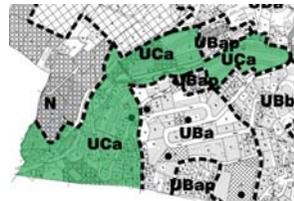
Les deux premiers sont situés à l'Ouest du centre ville : quartier Bellevue et quartier Malbousquet (secteurs UCa), le troisième au Ténao (secteur UCa1) est situé à l'Est du centre ville, en limite de la commune de Roquebrune-Cap-Martin..

Globalement, les limites des trois secteurs UCa correspondent principalement au changement de typologie et de densité des constructions existantes et admises.

Le quartier Bellevue (classé en UCa) est composé d'un ensemble de petits immeubles collectifs et d'une ancienne usine électrique. Il est limité au Nord par la moyenne corniche, et l'ancien axe de la Crémaillère, qui forment tous deux, une véritable coupure d'urbanisation avec le quartier d'habitat individuel de la Bordina.

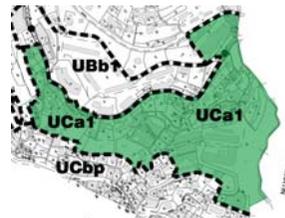


Le quartier Malbousquet (classé en UCa) est composé d'un tissu urbain relativement hétérogène comprenant un ensemble de logements collectifs des années 70-80 situés en partie Est, et de l'habitat individuel sur un petit parcellaire, en partie Ouest, en limite de Monaco.



Ce secteur est limité à l'Ouest par les espaces naturels de Grima, à l'Est par le tissu urbain dense qui structure le quartier des Monégchetti, le long de l'avenue Paul Doumer.

Le quartier du Ténao (classé en UCa1) a connu une évolution accélérée avec la mise en œuvre de la ZAC et la création de logements collectifs. Quelques maisons d'habitat individuel subsistent encore dans la partie supérieure de ce quartier donnant à ce secteur un caractère assez hétérogène.



Ce secteur offre des capacités de renouvellement urbain le long du boulevard Guynemer sur les parcelles qui accueillent actuellement des maisons individuelles.

La création de ce sous secteur UCa1 correspond à la prise en compte de la configuration topographique dans la définition des hauteurs des nouveaux bâtiments.

Le secteur UCa1 est limité, au Nord et à l'Est, par la limite communale de Roquebrune-Cap-Martin, au Sud, par le secteur d'habitat individuel de forte sensibilité paysagère et patrimoniale. A l'Est, le quartier d'habitat collectif de la Rousse et le secteur d'habitat diffus des coteaux marquent les limites du secteur.

Caractéristiques morphologiques :

Forme urbaine hétérogène mêlant à la fois :

- des formes d'habitat individuel implanté soit en continu avec une façade sur rue, soit en retrait laissant la place à des jardinets. Leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres à l'égout du toit, l'emprise au sol du bâti est faible (- de 50%), dégageant de l'espace pour les jardins.
- des formes bâties denses de types immeubles de ville (d'une hauteur moyenne de 12m) avec une forte emprise au sol du bâti sur le parcellaire.

Objectifs recherchés :

Ces quartiers ont subi la dernière décennie une forte urbanisation du fait des dispositions du P.O.S. approuvé. Ils sont actuellement en cours de mutation. Les droits à bâtir restent importants dans le projet de PLU, mais sont néanmoins largement réduits. Le projet de PLU a choisi un parti d'aménagement sous la forme de petits immeubles en retrait et en discontinuité du fait de l'éloignement de ces quartiers, du centre ville. Ce sont des quartiers semi-résidentiels ni ne comprennent pas de commerces, ni de services mais néanmoins bruyants car pris entre des voies à grande circulation.

Pour ces quartiers, il s'agit de :

- Permettre une mutation pertinente de ces secteurs en favorisant l'implantation de nouveaux programmes de logements.
- Gérer l'insertion des nouvelles opérations d'urbanisme en harmonie avec la morphologie urbaine du secteur (respect des formes urbaines existantes, insertion des programmes dans le contexte parcellaire, etc..)

Dans le secteur UCa1, situé en contrebas du boulevard Guynemer, le PLU permet des constructions en étages en calculant la hauteur à partir du terrain naturel. Cependant, afin de limiter l'impact visuel des futures constructions, le règlement limite la hauteur frontale à 15,60m.

Il est à noter que la zone UCa fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques, couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2). Tandis que la zone UCa1 ne fait l'objet que d'une seule servitude, celle de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Principes réglementaires :

- Lié à la construction : le maintien d'un recul 4m afin de tenir compte de la typologie du parcellaire (petites unités foncières implantées le long de petites voiries de desserte interne).

- Lié à la gestion des hauteurs : suivant la topographie et les constructions existantes.

Dans le secteur UCa, la hauteur maximum des constructions est limitée à 5 niveaux soit 15 mètres.

Dans le sous-secteur UCa1, La hauteur des constructions comprend les différents niveaux de garages et de logements, de 3 mètres chacun ainsi qu'une hauteur supplémentaire de 0,60m maximum permettant l'installation des ouvrages techniques de type VMC, climatiseurs, ascenseurs,...

Les dispositions réglementaires fixent une hauteur maximale à 4 niveaux soit 12,60 mètres à partir du terrain naturel ou excavé, limitée à 15,60m en hauteur frontale. Afin de tenir compte de la configuration topographique du quartier, et donc maintenir des échappées visuelles vers le littoral, la hauteur des façades sur rue, situées vers aval de la voirie, est limitée à 3,60m.

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

Le secteur UCb

Le secteur UCb concerne deux sites.

Limites et caractère du premier secteur :

Il correspond au quartier des Serres (secteur composé de maisons individuelles et de petites unités d'habitat collectif).

Il est limité au Nord par la moyenne corniche qui forme une véritable coupure urbaine par rapport aux quartiers d'habitat diffus des coteaux de Font Divina et Terragna.

La limite Est est marquée par la coulée verte du vallon de la Rousse. A l'Ouest, le quartier s'appuie, au Nord, sur les espaces naturels situés en contrebas de la moyenne corniche (versants des Serres), et se distingue au sud, du centre ville par sa morphologie et sa structuration urbaine.



Caractéristiques morphologiques :

Ce quartier se présente sous forme d'une colline située à l'Est du centre ville. Il est desservi essentiellement par une voie se terminant en impasse : la route des Serres, et de venelles et escaliers perpendiculaires ou parallèles à cette route. Au sud, ce quartier est desservi par le boulevard Guynemer, en sa partie basse. Ce quartier s'est urbanisé sous forme de quelques rares gros immeubles qui sont venus compléter de grosses villas ou de petits immeubles de qualité architecturale médiocre. Les dispositions réglementaires du POS antérieur dont la superficie minimum constructible était de 400m² a figé le quartier, composé de toutes petites unités foncières. Aujourd'hui, le PLU prévoit le renouvellement urbain de ce quartier sous la forme de petits immeubles en recul et en discontinuité, d'une hauteur de 12,60m.

Globalement, la discontinuité du bâti le long des voies permet encore des échappées visuelles vers le littoral.

Limites et caractère du deuxième secteur :

Il correspond à un petit îlot bâti situé au dessus du Riviera Palace.

Il est bordé au Nord, au Sud et à l'Ouest par des espaces boisés classés. La zone rouge du PPR mouvements de terrains délimite ce petit secteur, dans sa partie Est.

Caractéristiques morphologiques :

Ce quartier est constitué d'un immeuble assez conséquent en terme de volumétrie et de deux maisons individuelles.

Il n'offre plus de capacité d'accueil en nouveaux logements.



Objectif recherché :

Les règles d'urbanisme retenues permettront la mutation de cet espace vers un secteur plus structuré en adaptant les règles de reculs et de hauteurs, suivant que la construction nouvelle se trouve en aval ou en amont des voies de desserte.

L'objectif étant de préserver et moduler les principes d'implantation en fonction du bâti existant, de la topographie et de la configuration actuelle des voies, et plus particulièrement de limiter l'impact frontal des nouveaux bâtiments et de ménager des perspectives vers le littoral.

Il s'agira également de favoriser un certain remembrement du foncier afin de pouvoir engager la mutation de ce quartier vers un ensemble plus structuré et plus dense.

Il est à noter que la zone UCb fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques, couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Principes réglementaires :

- Liés à la construction : les reculs sont définis en fonction de la typologie du parcellaire (petites unités foncières implantées le long de petites voiries de desserte interne) ce qui conduit à proposer un recul de 4 m par rapport à l'alignement, en règle générale, et pour les constructions situées en amont des voies, une implantation à l'alignement des voies.
- Pour la gestion des hauteurs, les dispositions réglementaires sont fixées en harmonie avec les hauteurs du bâti existant.

Pour information, la hauteur des constructions comprend les différents niveaux de garages et de logements (3 mètres par niveau) ainsi qu'une hauteur supplémentaire de 0,60m maximum permettant l'installation des ouvrages techniques de type VMC, climatiseurs, ascenseurs,...

La hauteur maximale est fixée à 12,60 mètres à partir du terrain naturel. Toutefois, pour limiter l'impact visuel des futures constructions, le règlement fixe une hauteur frontale à 15,60m à partir du terrain excavé.

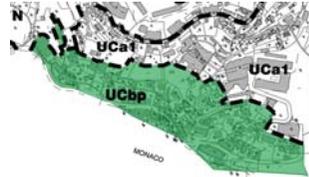
La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

Le sous-secteur UCbp

Limites et caractère de la zone

Le secteur UCbp, correspond au quartier d'habitat résidentiel, préservé et caractéristique du Ténao inférieur.

Il est limité au Sud par la Principauté de Monaco, à l'Est par la commune de Roquebrune Cap Martin et au Nord par les grands immeubles d'habitat collectif de La Rousse et du Ténao Supérieur. A l'Ouest, le quartier est bordé par la coulée verte du vallon de la Rousse.



Fonction du secteur :

Ce quartier est principalement destiné à l'accueil de l'habitat.

Caractéristiques morphologiques :

Ce quartier est caractérisé par un tissu dense constitué d'un ensemble de petites maisons entourées de jardins qui sont desservies par de petites rues, à l'image du centre ancien (quartier du Carnier).



Objectifs recherchés :

L'architecture s'est adaptée au cours du temps et de nombreux éléments architecturaux et urbains doivent bénéficier d'une protection adaptée.

Notamment, les petits jardins qui entourent les villas. Ils sont composés d'une végétation luxuriante qui permet de créer des espaces de respiration entre les éléments bâtis et maintiennent les échappées visuelles vers le littoral.

Il est à noter que le sous secteur UCbp fait l'objet d'une protection particulière : celle visant à protéger les sites et monuments naturels (AC2).

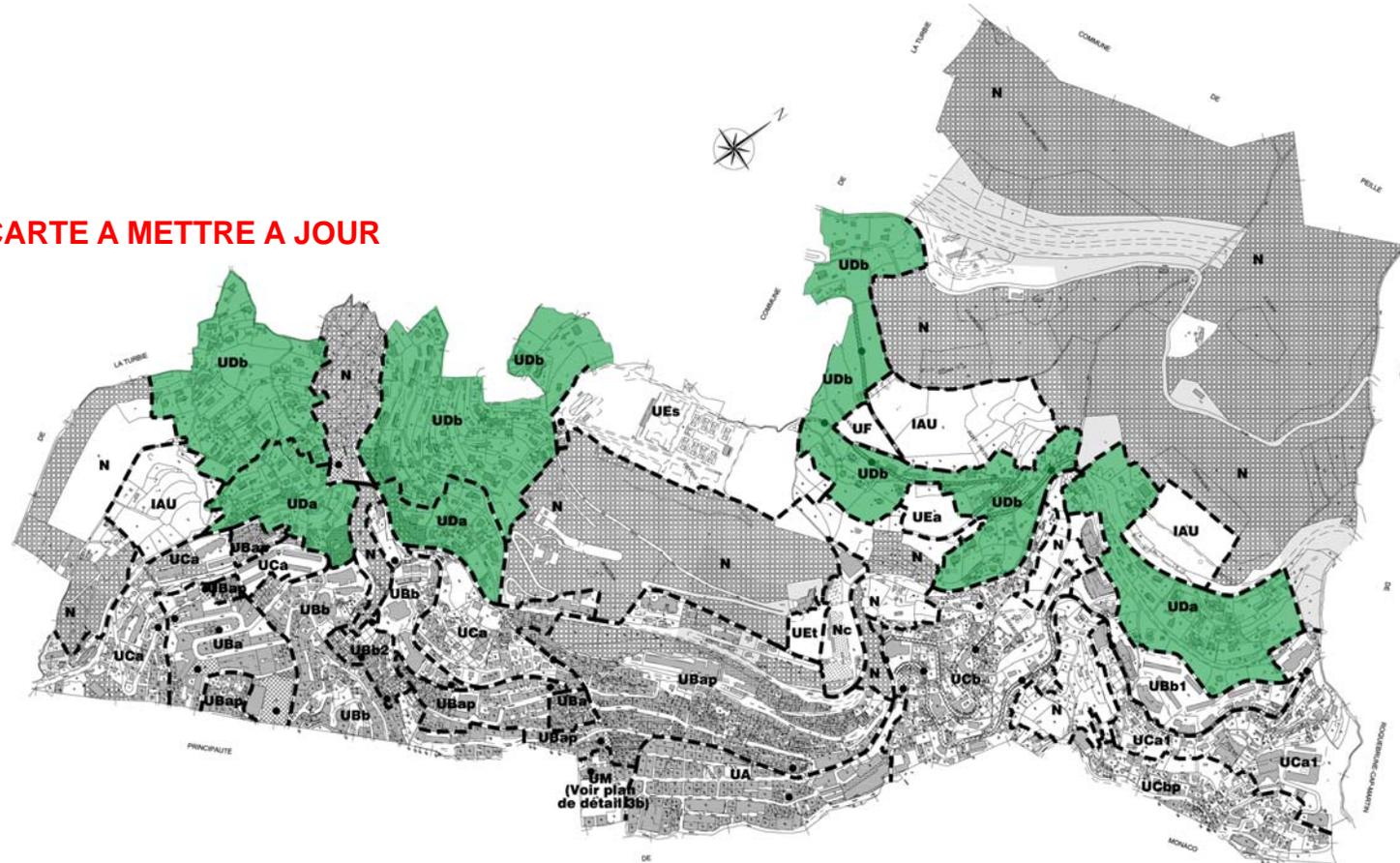
Principes réglementaires :

- Principe de reconstruction dans les gabarits existants,
- Gestion des hauteurs dans les gabarits existants,
- Emprise des constructions limitées aux gabarits existants afin de maintenir les jardins existants,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien avec la possibilité de procéder à une extension mesurée de 30% maximum de la SHON existante.

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

LA ZONE UD

CARTE A METTRE A JOUR



La zone UD identifie les secteurs d'implantation de maisons individuelles situées sur les coteaux qui dominent la ville de Beausoleil et prend en compte les espaces paysagers sensibles identifiés par la D.T.A. . Il s'agit de quartiers urbanisés de faible densité, qui tiennent une place importante dans la perception du paysage.

D'une manière générale, le P.L.U. traduit la volonté affirmée dans le P.A.D.D de préserver le caractère des quartiers résidentiels existants sous forme d'un habitat individuel diffus et de maintenir leur dominante végétale par une faible occupation du bâti.

Le P.L.U. organise les différents secteurs de la zone UD, en tenant compte des différentes morphologies et densités existantes de façon à préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de la commune.

Limites et caractère du secteur :

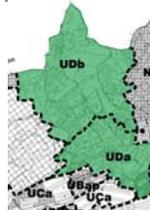
La zone UD est constituée de deux grandes entités.

La première se localise **en partie Ouest de la commune** dans **les quartiers de Grima et de la Bordina**.

Elle s'inscrit dans le prolongement des quartiers d'habitat diffus de la commune de la Turbie (quartier les Révoires), située en amont de Beausoleil.

La coulée verte du vallon des Monégghetti constitue une coupure physique au sein de cette entité délimitant les quartiers de Grima et Bordina en deux sites distincts.

- En partie aval, la moyenne corniche est la limite Est du **quartier de Bordina** et le sépare physiquement des premiers îlots denses de la ville.
- Dans **le quartier Grima**, la zone UD englobe une partie des terrains situés en contrebas de la moyenne corniche. Leur forme urbaine et leur caractéristique architecturale s'apparentent davantage au tissu bâti de la zone UD plutôt qu'à celui des zones UC et UB appartenant au centre ville.

**CARTE A METTRE A JOUR****Remarque :**

Les secteurs UDa prennent en compte les secteurs d'habitat individuel proches du centre ville, sans faire l'objet d'une protection paysagère particulière, tandis que **les secteurs UDb** correspondent aux espaces paysagers sensibles inscrits dans la Directive Territoriale de l'Aménagement et situés en amont de la Moyenne Corniche (en limite des grands espaces naturels).

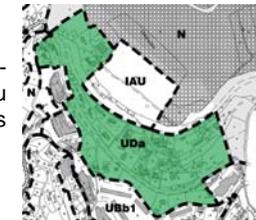
La seconde entité se situe à **l'Est de la commune**, elle est adossée aux **espaces naturels de Faussignana, Font Divina et de Terragna** qui forment le grand paysage de la Riviera.

Cette entité est également scindée en deux secteurs, séparés par le vallon de la Rousse :

- Le premier est constitué des quartiers d'habitat individuel de **Faussignana, et Fon Divina**, limité au Sud par le plateau du Devens, à l'Ouest par la zone d'équipements de sports et loisirs, à l'Est par d'une part la zone naturelle des versants du Devens et du vallon des Serres et d'autre part, les quartiers d'habitat plus dense du quartier des Serres et des grands ensembles d'habitat collectif de la Rousse et du Ténau supérieur.



- Le deuxième (**Terragna**) classé en zone UDa est constitué des quartiers d'habitat individuel. Il est limité à l'Ouest par le vallon des Serres, au Sud par le secteur UDb1 de la Rousse, composé de grands immeubles et à l'Est par la commune de Roquebrune Cap Martin.



Fonction de la zone :

- Accueil de l'habitat individuel.

Caractéristiques morphologiques :

Cette zone, qui est à dominante végétale, est constituée d'un habitat discontinu de faible hauteur, implanté selon les courbes de niveaux et les axes de desserte, présentant dans son ensemble une faible densité.

En dehors de son caractère urbain, déterminé par le niveau d'équipement, de desserte, de réseaux, le niveau et la nature de l'urbanisation..., la zone UD est délimitée au regard de sa morphologie (gabarit des constructions, taille moyenne du parcellaire, rapport bâti / non bâti...), de sa topographie et de sa perception à l'échelle du grand paysage. Elle se définit également en fonction des complémentarités et des transitions qui peuvent apparaître avec les secteurs voisins (aux morphologies différentes telles que les centres urbains secondaires du Ténau ou des Monégghetti), ou les espaces naturels limitrophes.

Objectifs recherchés :

- Volonté de maintenir leur fonction d'habitat.
- Maîtriser l'urbanisation de ces secteurs, afin de préserver et maintenir un équilibre entre le végétal et le bâti.
- Ne pas densifier ces espaces urbanisés sensibles, à dominante d'habitat pavillonnaire privilégié qui constituent des zones de transition entre, d'une part, les espaces naturels, situés au Nord et d'autre part, les quartiers du péricentre, bien plus densément bâtis, qui les jouxtent au Sud .

Il est à noter que la zone UD (hormis UDa secteur Terragna et Grima) fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques , couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Principes réglementaires :

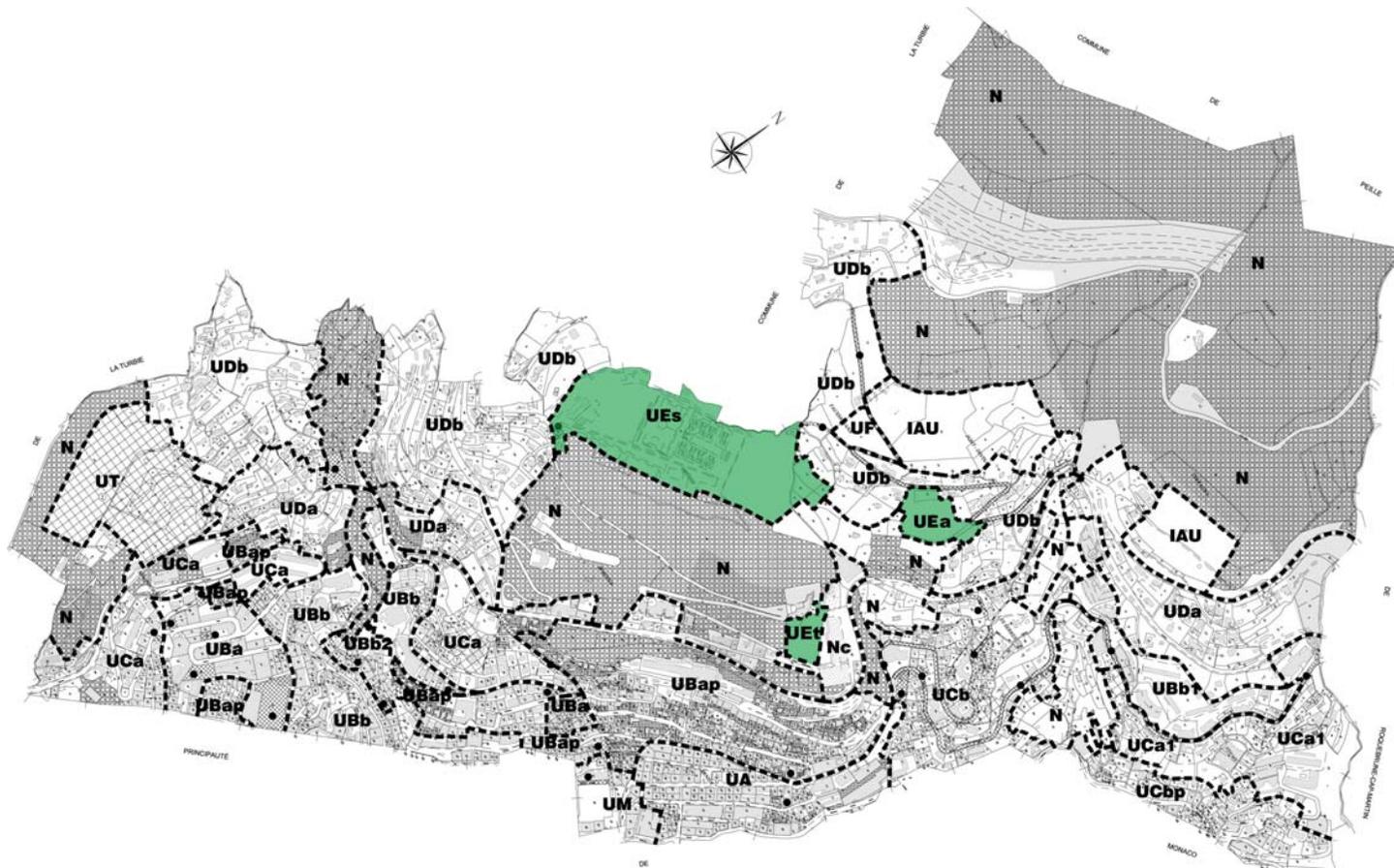
Les règles édictées correspondent à la nature et aux caractéristiques du tissu bâti existant et des sites, dans l'objectif d'assurer une transition cohérente avec les quartiers urbanisés situés à proximité.

- Principe d'urbanisation en discontinu, avec des retraits obligatoires de 5m minimum,
- Dans le secteur UDb uniquement, une taille minimum de parcelles est identifiée pour préserver les caractéristiques paysagères du secteur UDb (1500 m²), conformément à la prise en compte des espaces paysagers sensibles identifiés dans la DTA.
En effet, l'article L.123-1.12° du code de l'urbanisme permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces secteurs entrent tout à fait dans ce cadre puisqu'ils réunissent même dans certains cas les deux conditions de l'article L-123-1.12°.
- Hauteur maximum de R+2 en zone UDa et R+1 en zone UDb
- Densités bâties relativement faibles(COS fixé à 0,20 en zone UDa et 0,12 en zone UDb).

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

LA ZONE UE

CARTE A METTRE A JOUR



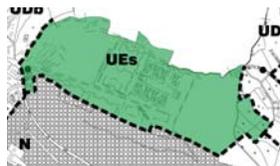
Limites, caractère et fonction de la zone UE :

La zone UE identifie trois secteurs d'implantation d'équipements collectifs définis suivant leur vocation respective. Le secteur UEa est destiné à l'accueil des équipements sanitaires de type maison de retraite. Le secteur UEs est à vocation équipements de sports et loisirs. Le secteur UEt est destiné à l'accueil d'un équipement collectif et d'activités liés au tourisme de type Casino ainsi que d'une structure d'hébergement hôtelier.

Le premier **secteur UEa** se localise au Nord Est du centre urbain de Beausoleil sur les pentes inférieures des versants de Font Divina. Il est limité au Nord par la zone UDb et est caractérisé par un tissu bâti de villas individuelles. Le prolongement à dominante naturelle du versant Est du ravin de la Noix forme la limite Sud.



Le second **secteur UEs**, situé sur le plateau du Devens, est limité au Sud par les versants naturels du plateau, inscrits en zone naturelle. Les limites Est et Ouest sont formées par la zone d'habitat individuel qui caractérise le secteur UDb.



Le troisième **secteur UEt**, est situé au Mont des Mules, à côté du cimetière. Il est limité au nord, au sud et à l'Ouest par la zone naturelle du Mont des Mules. Il est bordé au Sud par le chemin des anciens Combattants de l'Afrique du Nord.



Caractéristiques morphologiques :

Le secteur UEa est actuellement vierge de toute construction. Il est situé sur un site relativement pentu, structuré en grandes planches et occupé par une végétation de type maquis.



Le secteur UEs est actuellement occupé par des installations sportives de type terrain de football, cours de tennis, ...



Le secteur UEt est actuellement occupé par des espaces naturels.

Objectifs recherchés :

Secteur UEa :

Ce secteur est destiné à accueillir une maison de retraite et les logements de fonction qui lui sont liés. Ce site constitue un des rares espaces vierges de la commune sur lequel on peut envisager un équipement collectif de ce type. Il offre de nombreux avantages : il est calme, ensoleillé et offre de très belles perspectives sur le paysage environnant et la mer. Tout en étant situé à la campagne, il offre une certaine proximité avec la ville.

L'urbanisation de ce secteur s'effectuera sous forme de petites unités bâties disposées le long des courbes de niveau, assurant ainsi une bonne intégration dans le site et un bon équilibre entre le végétal et le bâti.

Il est à noter que le secteur UEa fait l'objet d'une protection particulière liée aux monuments historiques, qui couvre un cercle d'un rayon de 500 mètres (AC1).

Secteur UEs :

Ce secteur constitue déjà un pôle d'équipements sportifs regroupant un stade de foot, de hand et de basket ainsi qu'une aire multisports pour adolescents et des aires de jeux pour enfants. Par ailleurs, un parcours de santé se déploie sur les flancs du Mot des Mules, lequel est déjà doté de sentiers de promenade conduisant à un point de vue qui permet de découvrir la commune et Monaco.

L'objectif de la commune est de compléter les installations sportives et de loisirs existantes. Il s'agit, notamment, de créer un gymnase couvert de catégorie C permettant les rencontres sportives de haut niveau, une salle associative qui viendra en remplacement du chalet en bois situé provisoirement sur les gradins. Il est également envisagé la création d'un centre de loisirs sans hébergement, permettant l'accueil des jeunes enfants le mercredi et les vacances.

Il est à noter que le secteur UEs fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques, couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Secteur UEt :

La commune souhaite créer sur ce secteur un pôle d'activités de loisirs et de tourisme de type casino de jeux. Cet équipement serait accompagné d'une structure d'hébergement hôtelier.

A l'échelle de la commune, ce projet représente un intérêt évident en terme économique. Toutefois, il devra faire l'objet d'un aménagement particulièrement soigné en terme d'intégration paysagère.

En effet, actuellement, ce site est vierge de toute construction, il est situé sur un éperon rocheux relativement pentu, boisé et très perceptible.

Il est par ailleurs situé à proximité immédiate du camp du Mont des Mules (monument historique classé le 28 janvier 1939) et du Riviera Palace (monument historique inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historique le 14 décembre 1989).

Aussi, compte tenu d'une part, de l'importance et de la nature du projet envisagé et d'autre part, de la forte sensibilité paysagère du site, ce secteur fera l'objet d'une étude d'architecture (sous forme de concours). Un cahier des charges très précis, validés par l'architecte des Bâtiments de France permettra de définir le parti d'aménagement et les mesures compensatoires nécessaires pour limiter l'impact du projet. Ainsi, une attention particulière sera portée sur la volumétrie des bâtiments, la qualité architecturale, l'intégration paysagère, ...

Principes réglementaires :**Pour le secteur UEa :**

Les règles édictées correspondent à la nature et aux caractéristiques de la vocation du secteur et permettent d'assurer une transition cohérente avec les quartiers d'habitat individuel situés à proximité.

- Principe d'urbanisation en discontinu, avec des retraits obligatoires de 5m minimum,
- Hauteur maximum 4 niveaux, soit 12m,
- Densité bâtie moyenne : COS de 0,30.

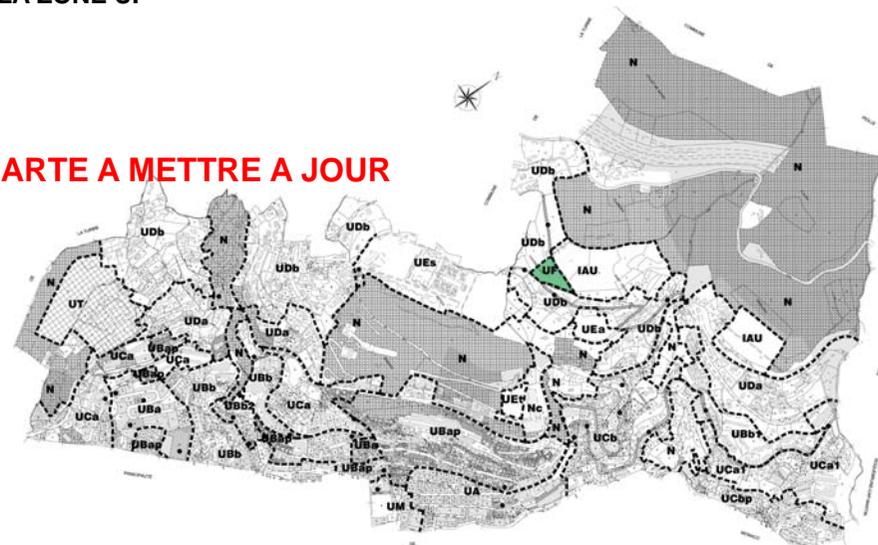
Pour le secteur UEs :

La hauteur des installations admises est limitée à 7 m.
Le COS n'est pas réglementé.

Pour le secteur UEt :

L'emprise au sol des constructions envisagées est limitée à 60%, la hauteur à 12 m et le COS est fixé à 1.

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

LA ZONE UF**CARTE A METTRE A JOUR****Limites, caractère et fonction de la zone UF :**

La zone UF correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage conformément à la prise en compte du schéma départementale des gens du voyage.

La zone UF est située au Nord du centre ville, au sein de la zone d'habitat résidentiel des versants de Font Divina.
Elle est limitée au Nord par une zone d'urbanisation future à vocation multi fonctions.

Actuellement, le terrain est vierge de toute occupation. Un emplacement réservé pour élargissement et aménagement de la voirie est prévu pour desservir l'ensemble du quartier.

La commune de Beausoleil doit réaliser 30 à 50 emplacements.

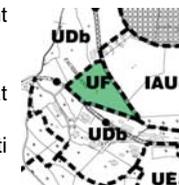
Il est à noter que le secteur UF fait l'objet d'une protection particulière liée aux monuments historiques et couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1)

Principes réglementaires :

Les règles édictées permettent d'assurer l'accueil des gens du voyage :

- autoriser les installations, constructions et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage
- Hauteur maximum 7m.

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.



LA ZONE UM

Limites, caractère et fonction du secteur appelé îlot de la Crémaillère :

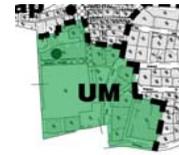
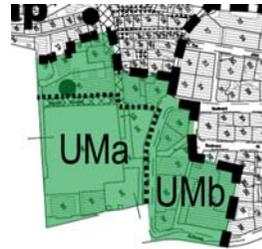
La zone UM constitue le prolongement Ouest du centre ville ancien de Beausoleil. Ce secteur occupe une place stratégique au cœur de la ville. Sa localisation à l'articulation des territoires de la principauté de Monaco et de la commune de Beausoleil lui confère un statut particulier.

Il constitue la transition entre :

- la structure urbaine de type «City» issue de la Principauté de Monaco qui est en limite Sud avec des immeubles dont la hauteur des constructions varie entre 3 niveaux et 9 niveaux et en limite Sud Ouest avec des immeubles de grande hauteur notamment la tour Millefiori de 36 niveaux,
- et les deux principales morphologies urbaines existantes à Beausoleil, de type haussmannien et de type vernaculaire : en limite Ouest avec des immeubles dont la hauteur varie entre 5 niveaux et 8 niveaux et en limite Nord avec des immeubles dont la hauteur varie entre 9 et 10 niveaux.

La zone UM est divisée en deux secteurs :

- UMa qui recouvre le délaissé de la Crémaillère. Ce terrain correspondant à un îlot de 7000 m² constitue une opportunité unique à l'échelle intercommunale et conforte le rôle stratégique de ce secteur qui doit affirmer sa fonction de pôle urbain de centralité.
- UMb concernant un secteur déjà bâti.



Objectifs recherchés :

Il s'agit à la fois de prendre en compte les caractéristiques urbaines du secteur et de tirer parti du potentiel offert pour concilier la recherche d'une forme urbaine mieux adaptée et capable d'assurer une «couture» entre les différents tissus existants.

L'objectif exprimé par la commune est de conforter le rôle de pôle de centralité de l'îlot de la Crémaillère et de prévoir les dispositions générales pour assurer, d'une part, la transition dans les morphologies urbaines existantes et d'autre part, une organisation qui puisse permettre le prolongement et le développement des fonctions urbaines et usages du centre ville.

Le parti d'aménagement organise le bâti autour d'un espace ouvert accessible, configuré par une large place dimensionnée à l'échelle de la ville. Des commerces, services et des équipements situés en rez de chaussée peuvent border l'ensemble de cette place. Les parkings sont organisés en sous terrain, sous la place centrale.

Le projet permet également les mises en relation piétonnes avec les rues et les boulevards riverains.

Il est à noter que l'ensemble de la zone UM fait l'objet de protections particulières : d'une part la servitude de protection des monuments historiques, couvrant un cercle d'un rayon de 500mètres (AC1) et d'autre part d'une servitude de protection des sites et monuments naturels (AC2).

Principes réglementaires :

- Liés à la construction

Du côté de Beausoleil, les bâtiments s'implantent en plots le long de l'avenue Camille Blanc et du boulevard Princesse Charlotte, (hauteur comprise entre 97,50 NGF et 101,50 NGF), ce qui permet s'assurer la transparence et la perméabilité entre les quartiers et la place centrale créée.

Le long du square Kraemer, la volumétrie est limitée à une hauteur de 96,50 NGF et l'implantation et prévue en recul de 9 m par rapport aux limites du terrain, ceci afin de préserver les relations visuelles et physiques avec le bâtiment existant, situé en bordure du terrain.

Du côté de Monaco, les densités sont plus importantes, de manière à assurer la transition avec la morphologie urbaine existant sur Monaco.

- Lié aux hauteurs

L'enveloppe de constructibilité autorisée par le plan masse correspond à une densité proche de celles des immeubles et îlots voisins, sans prendre en compte le Millefiori. Les hauteurs sont limitées au maximum à 16 niveaux par rapport à la dalle créée.

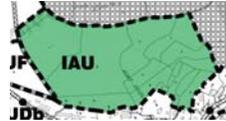
LE CONTENU DES ZONES A URBANISER IAU

Limites, caractère du secteur :

Le PLU délimite trois zones à urbaniser IAU :

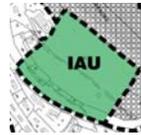
La première est située dans **le quartier Font Divina**, elle est délimitée :

- au Nord, à l'Ouest et à l'Est, par les espaces naturels et les boisements situés sur les versants pentus de Font Divina.
- au Sud par le tissu pavillonnaire existant sur la zone UDb.



La seconde est située dans **le quartier Terragna**, elle est délimitée :

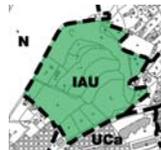
- au Nord et à l'Est, par les espaces naturels et les boisements situés sur les versants pentus de Terragna.
- au Sud et à l'Ouest, par le tissu pavillonnaire existant sur la zone UDb.



La troisième est située dans **le quartier Grima**.

Les limites Ouest et Sud sont constituées par les espaces naturels de Grima.

A l'Est et au Nord, la zone est limitée par le tissu bâti de la zone UD, composé de maisons individuelles.



Actuellement, les deux premiers sites sont vierges de toute construction et occupés par une végétation rase de type maquis.

Le troisième situé à Grima est composé d'un ensemble boisé, complété par des restanques d'oliviers, sur sa partie aval.



Objectifs et principes réglementaires :

En raison

- de la localisation de ces trois secteurs, à proximité de la grande corniche et de l'autoroute A8,
- du potentiel foncier qu'elles offrent,

les deux premières zones de Font Divina et Terragna présentent un enjeu important en matière de petits pôles structurés d'accueil d'activités tertiaires, d'habitat et d'équipements en liaison avec le centre urbain de Beausoleil. Toutefois, en raison des enjeux qu'ils représentent, il paraît nécessaire de placer toute urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble. A ce jour, les études engagées par la commune ne permettent pas de préciser davantage les principes d'aménagement retenus sur ces deux secteurs.

Sur le troisième secteur, situé à Grima, la commune ambitionne la création d'une vitrine attractive.

Ce site est situé en entrée de ville, le long de la moyenne corniche, et constitue un des derniers espaces non urbanisés.

L'objectif est de créer un pôle culturel inséré dans un écrin de verdure.

Un parc urbain paysager occupera la majeure partie du site, en confortement de la pinède existante. Un musée regroupant des oeuvres artistiques de renommée constituera la seule composante bâtie admise dans le secteur.

Compte tenu de la forte sensibilité de ce lieu, en terme de perception, de paysage et d'image, un concours d'architecture précisera le parti d'aménagement retenu et la composition architecturale du musée.

Concernant la carrière existante, celle-ci n'est pratiquement plus visible, une végétation assez abondante occupe une surface importante du site. Elle pourra faire l'objet d'aménagements dans le cadre en compatibilité avec la création du parc urbain paysager et du musée.

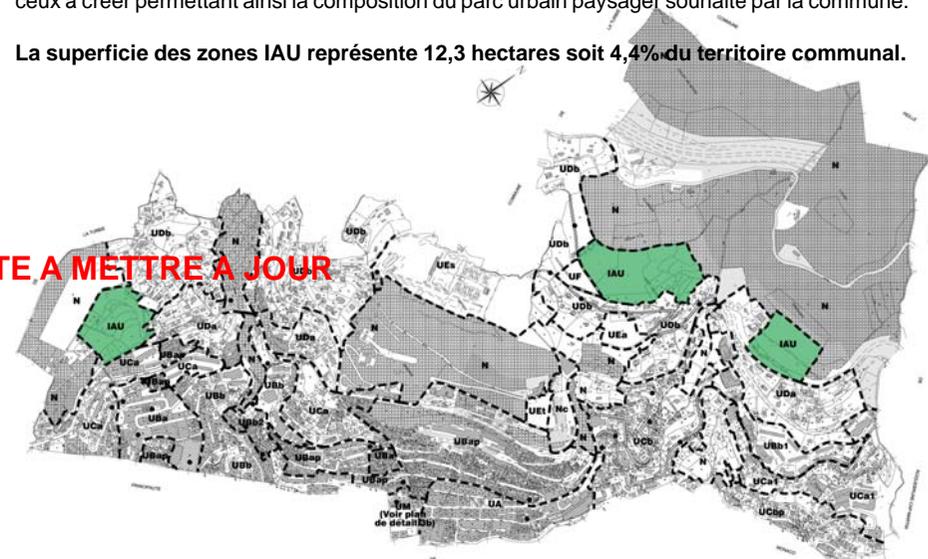
A la date d'approbation du P.L.U., les conditions de desserte et d'équipements ainsi que l'état d'avancement des études d'urbanisme et d'architecture ne sont pas suffisamment avancées pour permettre une ouverture à l'urbanisation.

Dans l'attente d'une réflexion d'ensemble sur ces sites, ces trois zones IAU sont considérées comme inconstructibles à l'exception des ouvrages techniques et de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes.

Pour le secteur de Grima, seuls les boisements situés en bordure de la corniche ont été maintenus en espaces boisés classés. Cette contrainte se justifie par la nécessité de conserver l'écran végétal qui existe entre les futurs aménagements de la zone et ce grand axe de circulation. Sur les autres parties de la zone, le projet d'urbanisme et d'architecture précisera les boisements à conserver et ceux à créer permettant ainsi la composition du parc urbain paysager souhaité par la commune.

La superficie des zones IAU représente 12,3 hectares soit 4,4% du territoire communal.

CARTE A METTRE A JOUR



LE CONTENU DES ZONES AGRICOLES A

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées.

La commune de Beausoleil ne comprend pas d'espaces agricoles dont le potentiel agronomique ou économique est à préserver et mettre en valeur. Le recensement agricole effectué en 2000 sur la commune de Beausoleil fait état de 0 exploitations et 0 exploitants agricoles.

Le POS approuvé ne comportait pas non plus de zones agricoles spécifiques.

LE CONTENU DES ZONES N

Limites et caractéristiques de la zone

Le PLU distingue quatre grandes entités à préserver au titre des espaces naturels et forestiers :

- **ceux inscrits dans la DTA et situés à l'extrémité Nord-Est de la commune, à proximité de l'autoroute A8 (versants de Font Divina et de Terragna) .**

Ces espaces constituent le cadre paysager sur lequel vient s'adosser l'agglomération de Beausoleil. Perceptibles depuis le littoral, mais également depuis la Moyenne Corniche, ils offrent de nombreuses perceptions visuelles aussi bien sur le littoral, que sur les massifs environnants qui constituent le grand paysage : massifs de la Tête de Chien à l'Ouest et du Mont Gros à l'Est. Ces espaces naturels, qui appartiennent au paysage de la Riviera française et constituent l'un des repères les plus identitaires de la commune, viennent tempérer l'urbanisation très dense du littoral.

Ils traduisent les principaux objectifs de protection, définissent la limite de l'étalement urbain et ne recevront aucune urbanisation nouvelle. Ils peuvent, le cas échéant accueillir des aménagements liés à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs dans le respect de leur qualité environnementale.

- **ceux situés sur la butte du Mont des Mules**, dont le point le plus haut est à 291 m d'altitude, offrent un paysage varié composé d'un ensemble de roches calcaires, garrigue, caroubiers, oliviers sauvage et pin d'Alep.

Sur cet espace se trouvent également les ruines d'un village celto-ligure fortifié (Castellaras), qui fut édifié peu avant le début de l'ère chrétienne : murs d'habitation et enceinte de fortification sont encore visibles.

Correspondant à la zone de transition entre les massifs montagneux et l'agglomération de Beausoleil, ce paysage est très perceptible au sein du territoire communal et offre de larges perspectives sur le littoral et le centre de Beausoleil.

Cet ensemble paysager est renforcé dans sa partie Ouest par la présence d'un parc boisé, celui de la propriété de la Bordina.

- **ceux situés à l'extrême Ouest sur le secteur de Grima**, en limite de la commune de la Turbie.

Ils constituent de véritables coupures physiques et visuelles et agissent en tant que respiration au sein d'un territoire densément urbanisé.

- **ceux situés le long des vallons des Monégghetti et de la Roussa**. Ils sont d'orientation générale nord/sud, ils constituent de véritables coupures physiques au sein du tissu urbain existant, marquant ainsi les limites géographiques entre deux versants bien distincts :

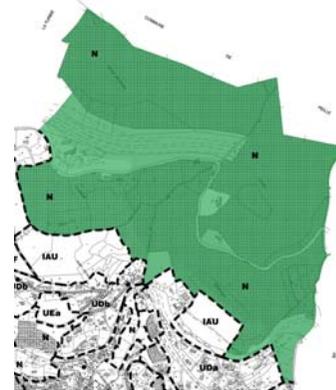
. pour le vallon des Monégghetti il constitue une limite entre le quartier des Monégghetti et de Bordina au Nord et au sud entre le quartier des Monégghetti et le centre ville,

. pour le vallon de la Roussa, il constitue une limite entre le quartier des Serres et du Ténac.

Visibles depuis de nombreux points communaux, et notamment depuis la Moyenne Corniche, ces vallons constituent également de véritables coupures visuelles et agissent en tant que respiration au sein du pôle urbain de Beausoleil. Les échappées visuelles qu'ils offrent, sont nombreuses et de grande qualité.

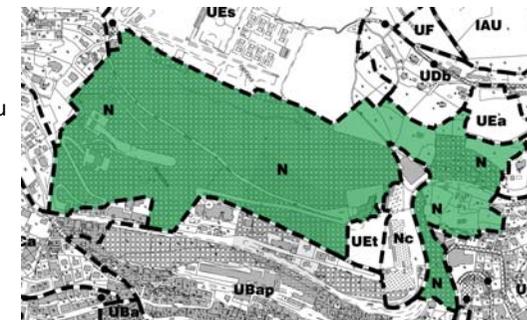
Concernant plus particulièrement le vallon de la Roussa, l'occupation urbaine existante ne peut à elle seule justifier un classement en zone urbaine. En effet, le tissu bâti est composé d'un ensemble de petites constructions, parfois édifiées sans autorisation de construire, qui pour la plupart ne sont pas raccordées à la voirie publique ou au réseau d'alimentation en eau potable.

Ceux situés le long du vallon de Saint Roman, situé en limite de la commune de Roquebrune Cap Martin. Il s'agit de prolonger sur la commune de Beausoleil, la protection du vallon qui figure sur la commune de Roquebrune.



La Zone N située sur les versants de **Font Divina et Terragna**

La Zone N située sur la butte du **Mont des Mules**



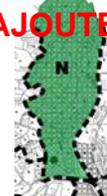
La Zone N située sur le secteur de **Grima**



La Zone N située le long des vallons ...

...des **Monégghetti et ...**

...de **Saint Roman**...



... de la **Roussa**



CARTE A AJOUTER VALLON SAINT ROMAN

LES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU ET COMPARATIF A VEC LE POS APPROUVE

	POS		PLU			PLU	
	surface	%	surface	%		surface	%
ZONES URBAINES							
IUA	13	4,7	UA	7,8	2,8		
IIUA	25	9,0					
UB	55	19,7	UB dont	43,48	15,6		
			UBa	5,95			
			UBap	21,04			
			UBb	11,64			
			UBb1	4,85			
			UC dont	38,26	13,7		
			UCa	21,26			
			UCb	11,24			
			UCbp	5,76			
			UD	50,96	18,3		
			UDa	16,88			
			UDb	34,08			
			UE	11,16	4,0		
			UF	0,71	0,3		
UM	0,5	0,2	UM	1,42	0,5		
UZ	0,5	0,2		-	-		
TOTAL	94	33,7		153,79	55,1		

	POS		PLU			PLU	
	surface	%	surface	%		surface	%
ZONES NATURELLES							
NA	35	12,5	IAU	12,3	4,4		
NB	50	17,9		-	-		
ND	97	34,8	N	112,91	40,5		
TOTAL	182	65,2		125,21	44,9		
ZAC TENAO	3	1,1	-				
ZAC REPUBLIQUE	0,5	0,2	-				
TOTAL COMMUNE	279	100,0		279			

LES CAPACITÉS URBANISABLES ET LA MIXITÉ SOCIALE

Les capacités de construction offertes dans le cadre du P.L.U sont suffisantes et maîtrisées.

Elles permettent de respecter le rythme de développement retenu par la commune en permettant la réalisation d'environ 40 à 70 logements à l'horizon du PLU , soit 10 ans.

Au niveau de la mixité sociale, les servitudes d'urbanisme instaurées au titre de l'article L. 123-2-b du code de l'urbanisme permettent à terme de réaliser une centaine de logements locatifs conventionnés répartis comme suit :

- *PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) : 5%,
- *PLS (Prêt Locatif Social) : 30%,
- *PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 65%.

Quartier les Serres, servitude de mixité sociale n°5 pour 1146 m² de SHON représentant 19 logements de 60m² en moyenne.

Quartier de l'usine électrique, servitude de mixité sociale n°7 : 3000 m² de SHON représentant 50 logements de 60 m² en moyenne.

Quartier La Rousse servitude de mixité sociale n°23 : 6000 m² de SHON soit 100 logements de 60 m² en moyenne.

Quartier des Monégghetti, servitude de mixité sociale n°25 : 1675 m² de SHON soit 27 logements de 60 m² en moyenne.

Les secteurs d'études d'aménagement (L. 123-2-a) des secteurs suivants :

- n°1 sur le plan de zonage : Calmettes, situé à l'Ouest du centre ancien et classé en zone UBa
- n°2 sur le plan de zonage : impasse des Garages, situé dans le quartier des Monégghetti et classé en zone UBb, offrent également des potentialités non négligeables, environ une centaine de logements.

-n°3 sur le plan de zonage: îlot Jean Jaurès.

La commune interviendra également sur le parc des résidences secondaires afin de favoriser sa reconversion vers le logement pour actifs.

De même la commune envisage la création de logements sociaux sur le secteur de la Crémaillère, classé en zone UM. Le projet d'aménagement compte environ 300 logements dont une partie sera destinée à du logement social.

La volonté communale en matière de logements pour actifs et plus particulièrement concernant le parc de logements locatifs conventionnés est clairement affichée et traduite.

Elle est de nature à répondre aux prescriptions du programme local de l'habitat (P.L.H) de la communauté d'Agglomération de La Riviera Française et de poursuivre l'effort déjà engagé par la commune. A l'horizon du PLU, elle devrait disposer d'un parc de logements locatifs conventionnés voisin de 700 (546 logements existants en 2005 et environ 200 logements nouveaux à créer à l'horizon du PLU) sans compter les logements à réhabiliter pour du locatif conventionné qui sont situés dans les secteurs à l'étude n°1, 2 et 3.

Capacités d'accueil du PLU

	HA	CAPACITE nouveaux logements
ZONE UA	7,8	néant
ZONE UB	43,48	200
ZONE UC	38,26	200
ZONE UD	50,96	150
ZONE UM	1,42	300
TOTAL		850

Cohérence avec les objectifs du PADD

Le PADD fixe l'objectif d'assurer une croissance maîtrisée, adaptée aux capacités d'accueil et aux besoins à satisfaire.

Dans ce cadre, il prévoit :

- Une croissance démographique d'environ 50 nouveaux habitants par an (en moyenne)
- Un rythme de croissance du parc de logements d'environ 75 logements par an et la réalisation d'environ 200 logements conventionnés.

Le P.L.U. dégage une capacité globale estimée à environ 900 logements dont environ 750 résidences principales (application du taux de résidence principales constaté par l'INSEE – 83,5% du parc de logement).

Cette offre répond aux objectifs de développement maîtrisé du PADD tout en préservant des capacités futures et en permettant d'assurer la mise à niveau des équipements adaptés.

La capacité offerte par le P.L.U. permet de répondre à cet objectif tout en prenant en compte la rétention foncière des terrains.

B/ LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

PRÉSENTATION GÉNÉRALE : MODE D'EMPLOI

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe «en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions».

LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit se compose de deux parties distinctes :

1- Les règles et définitions communes à toutes les zones (chapitre1).

Ce chapitre regroupe les règles et définitions communes à toutes les zones du PLU. Cette organisation permet de donner un cadre général aux dispositions réglementaires par zone à travers un socle commun. Elle offre, de plus, l'avantage d'alléger et de simplifier le document en évitant, notamment, de répéter des formules identiques dans chacune des zones et ceci, pour une meilleure lisibilité et compréhension de la règle. Ce chapitre se décline selon les 14 articles qui constituent l'architecture du règlement (art. R 123-9 du Code de l'urbanisme).

Ce chapitre établit le lien avec les annexes. Certaines parties du territoire urbanisées ou à urbaniser peuvent faire l'objet de dispositions particulières liées à des protections ou des risques dont les règles qui se surimposent au règlement du PLU sont précisées dans les annexes du PLU. Il s'agit notamment des plans de prévention des risques naturels (PPR) dont les périmètres et les dispositions réglementaires sont précisés dans ces annexes et de fait ne figurent pas sur le plan de zonage ni dans le règlement ainsi que le prévoit le Code de l'urbanisme.

2- Les dispositions réglementaires par zone.

Cette partie constitue le corps principal du règlement puisqu'elle énonce, pour chacune des zones, ses propres règles d'urbanisme.

Ces règles sont organisées à partir des 14 articles définis dans le Code de l'urbanisme (R 123-9 du Code de l'Urbanisme).

LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Certaines règles étant dépendantes les unes des autres, il a été jugé plus pertinent de les regrouper afin de bien en comprendre l'articulation, de mieux expliquer et justifier les dispositions réglementaires et enfin de mieux appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de forme urbaine.

Les quatorze articles ont été regroupés ci-après en sept thématiques distinctes :

- la destination générale des sols (articles 1 et 2) ;
- les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4) ;
- la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5) ;
- les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10) ;
- les règles qualitatives (articles 11 et 13) ;
- les règles de stationnement (article 12) ;
- les règles de densité urbaine (article 14).

LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (articles 1 et 2)

Rappel :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace et limiter les nuisances inhérentes à certaines occupation et utilisation du sol et (par exemple, les activités industrielles et artisanales au sein des quartiers d'habitat), le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

Dans les zones soumises à des risques naturels (mouvements de terrains), afin de ne pas exposer de personnes et de biens supplémentaires aux risques naturels, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées par le règlement du PPR et celles permettant de réduire les risques, sont interdites.

L'article 2, quant à lui, soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- les risques ;
- les nuisances ;
- la préservation du patrimoine ;
- la prise en compte de la mixité des fonctions urbaines (notamment les commerces, artisanats, services liés à la vie quotidienne du quartier).

Il est important de signaler que, lorsqu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

De même, dans les secteurs soumis aux dispositions de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme, relatif aux secteurs d'études, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² S.H.O.N.

Cet article stipule que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut interdire sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

Cette disposition vise à limiter la mutation des espaces considérés en attendant les résultat d'une étude qui précisera le parti d'aménagement, la destination de la zone et les formes urbaines envisagées, le PLU.

La commune de Beausoleil comprend 3 secteurs à l'étude :

- secteur n°1 Calmette,
- secteur n°2 Moneghetti,
- secteur n°3, îlot Jean Jaurès situé au Sud-Ouest de la commune à proximité de Monaco.

Dans le cadre de la révision du PLU de Beausoleil, les articles 1 et 2 répondent à trois grands objectifs.

- Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines
- Répondre aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager
- Préserver la trame verte des espaces naturels

Objectif n°1 : Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD, notamment, disposer d'une «plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers».

- **Dans les zones urbaines résidentielles (UB, UC, UD et UM)** sont interdites, les activités et installations qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel des quartiers et qui ne seraient pas en rapport avec celles liées à la vie quotidienne. Cela, afin de garantir l'attractivité du centre ville, des pôles secondaires de centralité du Ténao et des Monégghetti ou des quartiers périphériques.
Cette disposition concerne en particulier :
 - les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,
 - les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
 - les constructions à usage agricole,
 - les serres,
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
 - les carrières,
 - les parcs d'attractions,
 - les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
 - les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- La zone UA répond aux objectifs de mixité urbaine. Elle constitue le cœur de la ville où sont regroupées toutes les fonctions urbaines liées et nécessaires à la vie quotidienne des habitants de Beausoleil : commerces, services, bureaux, équipements collectifs, et des hôtels (proximité de Monaco). Afin de renforcer la centralité du centre ville, le règlement du PLU interdit que les commerces, services et bureaux situés en rez de chaussée ne se transforment en construction à usage d'habitation.
- Les zones UB et UC situées dans les extensions du centre ville ou dans les pôles d'urbanisation secondaire des Monégghetti et du Ténao répond également aux objectifs de mixité urbaine, même si l'occupation principale de ces quartiers est constituée par de l'habitat.
- la zone UD est destinée principalement à de l'habitat. Des constructions à usage d'artisanat, et les installations classées y sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier et ne créent pas de nuisances pour les habitants (garages et station service, menuisiers, plombiers, ...)

- Dans la zone UM à plan de masse, située au centre de Beausoleil sur le délaissé de la « Crémaillère », l'objectif est de créer :
 - . dans le secteur UMa, une opération d'ensemble permettant d'assurer le prolongement du centre-ville et de favoriser la mixité des fonctions urbaines. A ce titre le règlement impose la réalisation de commerces, des services, de bureaux et de locaux artisanaux sur environ 50% de la surface SHON 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. Le règlement autorise également des installations classées à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier.

- **Dans les zones urbaines spécialisées UE à vocation d'équipements collectifs (UEa équipements sanitaires, UEs équipements sportifs et de loisirs et UEt tourisme, loisirs et hébergements hôtelier), et UF destinée à l'accueil des gens du voyage,** toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, hormis celles visées à l'article 2. Cette disposition permet d'affirmer de manière encore plus forte la spécificité propre à chaque zone.

Ainsi, pour l'ensemble de la zone UE et la zone UF, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception, uniquement pour la zone UE, de celles liées au gardiennage des installations autorisées dans chacun des secteurs.

- **Dans le secteur UEa :** les dispositions réglementaires répondent à la vocation de la zone : accueil d'une structure d'équipements sanitaires, de type maison de retraite. Toutes les installations et constructions liées à cette activité sont autorisées.
- **Dans le secteur UEs,** les dispositions réglementaires répondent également à la vocation de la zone : accueil des équipements sportifs et de loisirs de la commune. Toutes les installations et constructions liées à ces activités sont autorisées.
- **Dans le secteur UEt,** les dispositions réglementaires répondent également à la vocation de la zone : accueil des équipements de loisirs de type casino de jeux et d'une structure hôtelière. Toutes les installations et constructions liées à ces activités sont autorisées.
- **Dans la zone UF** les dispositions réglementaires répondent également à la vocation de la zone. Le règlement autorise les constructions et installations liées à une aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol indispensables à ces installations, constructions et à leur desserte.

L'article 2 rappelle également que, dans les zones soumises à des risques, les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions des plans de prévention des risques et que les travaux destinés à pallier les risques sont autorisés.

- **Dans les zones à urbaniser,** réservées à des projets d'aménagement futurs, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, hormis celles visées à l'article 2. A l'article 2, seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics. Ceci, afin de ne pas compromettre leur développement futur.

Objectif 2: Répondre aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager

La commune de Beausoleil comprend des secteurs à forte valeur patrimoniale, qu'il convient de protéger et mettre en valeur.

Il s'agit du centre ancien, qui constitue le centre ville historique ainsi que les quartiers «La Gaité, le Tonkin, le Carnier au Nord du centre ville, le quartier bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers», situés dans le pôle de centralité secondaire des Monégghetti.

Objectifs et destinations de la zone UA

Le centre ancien de Beausoleil est un élément patrimonial et historique majeur de la ville. Il constitue la ville bourgeoise aux avenues larges, rectilignes et parallèles de type haussmannien. L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent ses spécificités. Il s'agit, notamment, de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles permettant ainsi de préserver la silhouette et le caractère urbain du centre ancien. Les constructions nouvelles sont interdites toutefois, il est admis la réhabilitation et le changement de destination. Les jardins existants repérés comme éléments du patrimoine paysager sont protégés afin de maintenir les espaces de respiration qui existent encore en centre ville.

Le centre ancien de Beausoleil fait également l'objet de protection particulière, notamment :
- servitude de protection des monuments historiques (AC1) concernant le Riviera Palace et le Castellaras au Mont des Mules.

C'est pourquoi la zone UA est destinée à être une zone de protection stricte de l'enveloppe existante et traduit la volonté de protéger la silhouette et le caractère urbain du centre historique.

Explication des règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Le centre ancien ayant été repéré comme étant un élément majeur du patrimoine de Beausoleil, tant d'un point de vue historique qu'architectural, les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol tendent à être restrictifs.

Le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent ses spécificités. La ligne de force du règlement de la zone UA est de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles. Ainsi, l'article 2 autorise les constructions à usage d'habitation ainsi que celles liées à la vie quotidienne du quartier (commerces, services, bureaux, équipements collectifs) et les hôtels, mais à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions existantes.

De plus afin de préserver la mixité des fonctions urbaines au sein du centre ville sans toutefois dénaturer son caractère, toutes constructions non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone sont exclues et tout changement de destination des commerces, services, bureaux situés en rez-de-chaussée des constructions est interdit.

Objectifs et destinations des zones UBap et UCbp :

Pour les zones UBap et UCbp, en plus de la reconstruction et de la réhabilitation, est ajoutée l'extension mesurée (20% de la SHON existante en zone UBap et 30% en zone UCbp) mais à condition de respecter la structure et la trame des jardins existants.

Les bâtiments et les jardins situés dans les secteurs de protection patrimoniale font l'objet de dispositions réglementaires qui ont pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur de la morphologie du tissu urbain existant, composé d'un ensemble de petites maisons mises en valeur par des jardins, cours et patios.

Les protections retenues, dont ne font pas partie les éléments de décor intérieurs, l'ont été en fonction de trois critères principaux :

1- L'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique.

Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques de la période du début du 19^{ème} siècle, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de la construction de Beausoleil.

Ces quartiers ont conservé leur caractère villageois et vernaculaire grâce à la préservation d'un tissu ancien sillonné par un ensemble de venelles, escaliers et impasses. Ce réseau piétonnier étroit et sinueux dessert de nombreuses petites maisons, villas et jardins qui créent une ambiance chaleureuse et bucolique en plein centre ville.

Ces quartiers ont été réalisés sans aucun plan d'ensemble où les escaliers, les venelles et les impasses ont été aménagés au hasard des besoins de chacun.

2- La cohérence architecturale, urbaine et paysagère, le paysage, est considérée comme une donnée fondamentale du patrimoine de Beausoleil.

La protection du paysage ne se réduit cependant pas à celle des façades mais les apprécie dans leur cohérence avec les intérieurs et les coeurs d'îlot, composés de petits jardins, terrasses ou cours intérieures.

3- L'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

Les quartiers classés dans ces secteurs de protection du patrimoine (UBap et UBcp) cumulent en effet un intérêt historique et paysager ainsi qu'une fragilité liée à l'ancienneté du bâti.

Aux mesures de conservation des bâtiments pittoresques et emblématiques, s'ajouteront des mesures de préservation du paysage (limite de hauteur et volumétries devant être respectés en cas d'évolution ou de reconstruction).

L'objectif des secteurs de protection patrimoniale est double : il s'agit à la fois de conserver un patrimoine mais aussi d'inciter, lors de la mise en oeuvre de travaux, à sa mise en valeur. Les conséquences d'une telle protection sont importantes pour le propriétaire. Le règlement autorise uniquement l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, les hôtels, les équipements collectifs, et les activités liées à la vie quotidienne du quartier (commerces, services, artisanat,...), dans la limite de 20% de la SHON du bâtiment d'origine et à condition de respecter les espaces identifiés sur le plan de zonage comme jardin à protéger.

Les jardins à protéger doivent également être mis en valeur dans les mêmes conditions. Ainsi, leur suppression ne peut être autorisée. Les jardins existants devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés ou conserver le caractère de cour, patio... Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20% de la surface du jardin.

RAPPEL HISTORIQUE (source : archiviste de la commune)

Le quartier populaire du Carnier avoisine la ville bourgeoise aux larges avenues rectilignes et parallèles de type haussmannien et à l'architecture éclectique qui marque parfois la qualité mais toujours la richesse des propriétaires.

Désormais assaini, il a, quant à lui, gardé le caractère villageois et vernaculaire grâce à la préservation d'un tissu ancien qui fait la part belle aux escaliers, venelles et impasses. Cet étroit et sinueux réseau piétonnier dessert maisonnettes, villas et jardinets. L'ensemble offre un charme bucolique, oubliés des riches heures et de l'effervescence du centre ville.

Ces deux entités urbanistiques antinomiques, mais se répondant l'un l'autre, sont la symbiose de l'histoire naissante de Beausoleil : une ville ouvrière issue d'une immigration pauvre et laborieuse qui devient par la volonté farouche de son fondateur une ville mondaine et de villégiature, continuité architecturale et sociologique de Monte-Carlo.

Aujourd'hui, bien que très atténuées, ces deux réalités demeurent et cohabitent. Conserver intact le Carnier, à l'exemple du centre ville, c'est certes, sauvegarder le berceau de la ville, mais aussi un vaste reflet de son destin.

Historique : le quartier du Carnier ou la naissance d'une ville

La genèse de notre ville, ou plus simplement le peuplement et l'urbanisation du quartier du Carnier sont la symbiose de trois événements majeurs :

- la création du complexe immobilier de la société des bains de mer et de la ville de Monte Carlo ;
- l'immigration massive de la population piémontaise fuyant la misère ;
- l'amorce et le développement de la spéculation foncière.

La création de la SBM

Le 13 mai 1858, Charles III, Prince Souverain de la Principauté de Monaco, posait la première pierre du Casino au quartier des Spélugues, marquant ainsi le début d'un complexe urbanistique d'exception dénommé la Société des Bains de Mer, qui prendra fin en janvier 1910, avec l'achèvement de la reconstruction de l'hôtel de Paris par Edouard Niermans. C'est de ce colossal chantier de cinquante deux ans que naître et prospérera une ville, Beausoleil, dont le Carnier, quartier mitoyen de Monte Carlo est le berceau.

En effet, en cette fin du XIX^{ème} siècle, construire en un an une villa ou un palais impliquait une main d'œuvre importante : cent ouvriers pour une villa, cinq cents pour un palais. Le château de Valrose, nécessitera l'emploi de huit cent ouvriers sur une période de dix ans. Appliquons ces chiffres à une période de cinquante deux ans et nous imaginons sans peine le taux énorme de mains d'œuvre qu'a nécessité la construction et les multiples remaniements des bâtiments de la SBM : deux cents ouvriers aménagent la route qui mène au port, avenue d'Ostende ; plus de six cent cinquante ouvriers travaillent à l'agrandissement de l'hôtel de Paris ; huit cents tailleurs de pierre s'attèlent à la construction de l'Opéra.

En quelques années, les Spélugues et la Condamine voient se réaliser cent soixante dix villas et immeubles entre 1868 et 1869. L'aménagement et la desserte de Monte Carlo par la ligne des chemins de fer, arrivé à Nice quelques mois plus tôt (1864) génèrent également une offre d'emploi considérable, toujours dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. L'ouverture de l'infrastructure hôtelière et touristique de luxe nécessite un nombre tout aussi important d'employés de service et de maison.

Le 18 février 1863, le nouveau casino des Spélugues accueille ses premiers joueurs ; le restaurant de l'hôtel reçoit ses premiers clients le premier janvier 1864 et l'hôtel ouvre ses portes quinze jours plus tard.

Ainsi, dès 1858, Monaco devient un fabuleux bassin d'emploi orienté vers la construction, les jeux, la restauration et l'hôtellerie.

L'immigration italienne

Parallèlement à ce formidable essor économique et à cette frénésie urbanistique, sévissent, de l'autre côté de la frontière, en Italie, dans la région du Piémont, un sous-développement endémique et une paupérisation dramatique. Poussés par des conditions de vie qui leur permettent à peine de survivre, des centaines de milliers de piémontais émigrent en Amérique, mais aussi en France, et surtout vers cette terre toute proche que sont les Alpes-Maritimes. Ainsi l'atteste les chiffres : en 1876 : 19 115 ; en 1886 : 39 165 ; en 1896 : 57 376 ; en 1926 : 104 000.

Dans ce contexte d'exode, l'immense chantier qu'est alors la Principauté de Monaco devient la destination de prédilection des Piémontais, auxquels s'ajoutent une minorité de français venue des départements voisins.

Conséquence de ce flux de population qui travaille à Monaco, sans y loger : un véritable essor démographique localisé dans les quartiers alors turbiasques qui jouxtent la Principauté. Le Carnier, quartier immédiatement voisin de Monte Carlo, et jusqu'alors terre de culture et de pâture, voit arriver les premiers habitants et ériger ses premiers logements. Une ville est en train de naître, Beausoleil. Le quartier du Carnier accueillera l'arrivée massive des familles piémontaises dans des maisonnettes en partie en bois typiques de leur région.

La spéculation immobilière

Les terres agricoles de la Basse Turbie perdent peu à peu, mais inexorablement de leur valeur. Quelques grands notables, en particulier la famille Blanc, propriétaires de la majeure partie de ces vastes parcelles, s'attellent à la mise en valeur de ce patrimoine déprécié par la révolution industrielle de cette fin du XIXème siècle. La création, encouragée par eux, voire orchestrée, d'une nouvelle ville, à l'orée d'un lieu riche et sélect, dont ils ont le souhait de faire la réplique française, va leur permettre de se livrer, par le biais de diverses sociétés immobilières, à une spéculation effrénée.

En 1895, la famille Montier forme une société civile ayant pour objet toutes opérations immobilières en France et à l'étranger ; Camille Blanc, fondateur de Beausoleil, fonde également une société immobilière dont le but est la mise en valeur des terrains situés sur le territoire des communes limitrophes de Monaco : Ces deux sociétés sont à elle seules propriétaires de la presque totalité du centre ville et du Carnier.

L'architecte Paul Lajoie, vérificateur du premier plan régulateur de Beausoleil, auteur du premier projet d'extension de la commune, ne se trompe pas lorsqu'il écrit en 1916 : « ...cette ville est l'enfant qu'on attendait pas et qui a poussé mal et trop vite. Quelques propriétaires non prévenus ont procédé à des spéculations de terrains, comme ils auraient procédé à toutes autres spéculations, c'est-à-dire un simple placement d'argent, sans aucun parti pris urbanistique faire une route particulière menant au lotissement, ayant comme point terminus un tournant, juste de quoi faire évoluer une voiture d'enfant. ...Beausoleil a été réalisé sans aucun plan d'ensemble...ces espaliers ont été plantés suivant la fantaisie égoïste et particulière, au hasard des intérêts de chacun. »

L'hôte illustre du Carnier : Guillaume Apollinaire

Le 4 mars 1887, le jeune Guillaume Apollinaire arrive à Monaco, en compagnie de sa mère Olga et de son jeune frère Albert. Sept ans après, en 1894 ; ils quittent la principauté pour s'installer au quartier du Carnier (encore relié à la Turbie). Le motif de ce déménagement est peut-être financier : Olga de Kostrowitzky, familière du casino, dilapide tout son argent au jeu. Leur présence est encore attestée en 1896, lors d'une interpellation d'Olga par la police.

Apollinaire restera fidèle à ce quartier et à ses habitants pour lesquels il garde une véritable sympathie : il y retournera souvent, seul ou accompagné de son ami et poète Toussaint Luca.

Objectif 3 : Préserver la trame verte des espaces naturels

La zone naturelle (N) est amenée à évoluer de façon modérée. Elle constitue une zone protégée mixte qui répond à plusieurs objectifs traduits dans le règlement et notamment :

- protéger les espaces de nature et les paysages tout en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes,
- maintenir les activités existantes,

Des secteurs différents ont été créés en fonction des différentes spécificités des zones N.

- le secteur N regroupe l'ensemble des espaces naturels de la commune,
- le secteur Nc à vocation de cimetière,

S'agissant d'espaces naturels l'article 1 du règlement s'attache à interdire toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

La zone N regroupe :

- les espaces naturels inscrits dans la DTA et situés à l'extrémité Nord-Est de la commune, à proximité de l'autoroute A8 (versants de Font Divina et de Terragna) .
- les espaces naturels de la butte du Mont des Mules,
- les espaces naturels situés à l'extrême Ouest sur le secteur de Grima,
- les coulées vertes des vallons des Monégghetti et de la Roussa.

Plusieurs objectifs doivent être considérés.

Tout d'abord, il s'agit de protéger les espaces naturels et les paysages en autorisant l'extension mesurée des constructions existantes. En effet, plusieurs secteurs N comportent des constructions existantes.

Evidemment, cette extension est contrôlée par deux articles :

- l'article 2 prévoit que l'extension mesurée est admise si elle est limitée à 30% de la S.H.O.N du bâtiment initial ou original et elle est limitée à une seule fois. De plus, la SHOB des constructions annexes est limitée à 60 m².

Le secteur Nc à dominante naturelle, correspond au cimetière existant. Le règlement y autorise donc les installations et ouvrages qui permettent d'assurer sa gestion et son entretien.

Les espaces boisés classés (rappel) :

Cette notion d'espaces boisés classés n'est subordonnée ni à la qualité ni à l'existence d'un boisement préalable.

Les espaces boisés classés ne doivent pas être confondus avec les espaces verts à protéger. Le classement en espace boisé n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant.

Les dispositions de l'articles L.130-1 du code de l'urbanisme interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement .

Ils se situent pour l'essentiel dans la zone N et concernent quelques espaces situés en zone urbaine, notamment : UCa, à l'Ouest de la commune, UDb à Bordina, UBap.

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS (ARTICLES 3 ET 4)

Organiser le maillage de voiries et traiter les accès :

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers de la commune Beausoleil. La configuration des accès doit également répondre aux impératifs en terme de sécurité.

Dans le secteur UBap, cet article n'est pas réglementé. En effet, des escaliers et « passages » constituent la seule desserte de nombreux îlots bâtis. Dans le cadre de réhabilitation, le raccordement à une voie publique n'est donc pas possible.

Assurer la desserte en réseaux :

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

En raison du caractère urbain des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF et UM , les constructions doivent être raccordées au réseau public collectif d'eau potable.

Dans la zone N, toute construction ou installation nouvelle admise à l'article 1 doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En raison du caractère urbain dense des zones UA, UB, UC, UDa, UFet UM, les constructions doivent être raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Dans la zone UDb de plus faible densité urbaine, les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement autonome, lorsque les terrains ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

De même, dans les secteurs de la zone UE d'équipements collectifs et dans la zone UF, non desservis par le réseau public, il pourra être admis un système d'assainissement de type mini station, à condition qu'elle réponde aux dispositions de la réglementation en vigueur.

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (ARTICLES 5)

Pour l'ensemble des zones urbaines UA, UB, UC, UDa, UE, UF et UM, il n'est pas défini de superficie minimale.

Afin de préserver la qualité paysagère de certains sites, les perspectives visuelles, les formes urbaines et paysagères traditionnelles, et enfin de répondre aux objectifs de protection paysagère dans les secteurs identifiés par la DTA, le secteur UDb bénéficie de la règle de superficie minimale : 1500 m².

En effet, l'article L.123-1.12° du code de l'urbanisme permet de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ce secteur entre tout à fait dans ce cadre puisqu'il réunit même dans certains cas les deux conditions de l'article L-123-1.12°.

Conformément au principe de la loi Urbanisme et Habitat, il s'agit de protéger la forme urbaine traditionnelle du parcellaire aéré et la valeur paysagère et urbaine qui conditionne l'identité des coteaux, toute en permettant l'évolution du bâti sur le parcellaire existant.

Globalement, dans ces quartiers, les constructions existantes sont implantées sur des terrains dont la superficie avoisine les 1500 m².

Par ailleurs, cette disposition réglementaire contribuera à assurer le maintien de la morphologie de chaque quartier concerné, de maintenir le caractère peu dense constitué par l'équilibre bâti / naturel existant.

LES RÈGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6,7,8,9,10)

Les règles d'implantation

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :

La règle impose un recul des bâtiments par rapport à l'alignement existant ou futur des voies. Le niveau de recul diffère en fonction de la typologie du bâti existant ou recherché de chaque secteur.

Cette règle est détaillée suivant les formes urbaines qui sont à privilégier le long des voies existantes et futures, ainsi que pour les constructions situées le long de la moyenne corniche (RD 6007).

Dans la zone UA, qui couvre le quartier haussmannien du Centre Ville, les principales caractéristiques de la typologie du bâti (îlots pleins, alignements de façades) sont maintenues et préservées. Ainsi, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée en cas de reconstruction ou de réhabilitation, afin de préserver la trame urbaine existante.

Dans les zones UB et UC, l'implantation des constructions est définie suivant deux cas :

le long d'une voie ouverte à la circulation

En zone UB : le long des voies, le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement des voies existantes ou projetées et en continu au même titre que l'existant. Toutefois, dans le secteur UBb, afin de tenir compte des alignements existants d'une part, et permettre la création d'espaces publics ou privés permettant l'accueil d'alignement d'arbres ou de trottoirs plus larges, le recul est fixé à 3 mètres des voies existantes ou futures.

Dans les secteurs UCa et UCb, les bâtiments doivent s'implanter à 2,50 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures. Cette règle retenue permet le maintien de la forme urbaine existante ainsi que le traitement sous forme de boulevard urbain des axes structurants. Ce qui permet, par exemple, la plantation d'alignement d'arbres le long de ces axes.

Toutefois, dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur de la voie. En effet, la forte pente des terrains situés en aval doit conduire à une implantation des bâtiments en bordure de voie. Celle-ci permet d'éviter les vides situés entre la voie et les constructions nouvelles, qui conduisent souvent à des aberrations techniques et architecturales pour le traitement des accès.

Pour le secteur UCbp de protection, la réhabilitation, la reconstruction et l'extension des bâtiments doivent s'inscrire à l'alignement du bâtiment existant à l'origine. L'objectif est de conserver l'ordonnement existant du bâti tel qu'il existe aujourd'hui.

Pour les deux zones UB et UC, le long de la RD 6007, moyenne corniche, le règlement prévoit une implantation des constructions, en recul de 14 m par rapport à l'axe de la voie afin de réduire les nuisances sonores occasionnées par la circulation routière.

Le long des voies piétonnes :

Le long des passages piétons, identifiés comme éléments identitaires du patrimoine urbain de Beausoleil, l'implantation des nouvelles constructions devra s'adapter à leur configuration et notamment prévoir leur intégration paysagère.

Ainsi, afin de limiter les «vides» ou les «décrochements» entre le bâti et le passage piéton, le règlement prévoit une implantation des constructions en recul de 6m dans la zone UB et 4 m dans la zone UC par rapport au passage piéton. Il impose également l'aménagement paysager des espaces libres situés entre le passage piéton et la nouvelle construction (article 13).

Dans la zone UD,

D'une manière générale, les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures. Cette disposition reprend la trame urbaine existante et permet de préserver des espaces végétalisés le long des axes de desserte. Dans un souci de limiter les nuisances et de préserver les paysages et la forme urbaine, des retraits supérieurs sont imposés par rapport à certains axes (14 m pour la RD 6007 - moyenne corniche et 75m pour la RD 2564-grande corniche).

Toutefois, afin de tenir compte de la configuration topographique des lieux, et éviter les nombreux accès privatifs qui peuvent altérer la qualité des paysages, le règlement autorise que les garages puissent s'implanter dans une bande de 5m à compter de l'alignement.

Dans les zones UE et UF, à vocation respective d'équipements collectifs et d'accueil des gens du voyage, les bâtiments doivent s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures. Ce recul se justifie pour des raisons paysagères. Ces espaces sont situés dans des sites où minéral et végétal s'équilibrent. Un recul de 5 m permet de conserver des espaces non bâtis, le plus souvent raités en jardins. Par ailleurs, compte tenu de la nature de ces zones et de leur fréquentation, un recul de 5m permet également d'envisager un élargissement des voies d'accès.

Dans la zone UM, afin d'assurer, dans le cadre du renforcement du pôle de centralité de l'îlot de la Crémaillère, la transition dans les morphologies urbaines existantes d'une part, et d'autre part, de privilégier une organisation qui puisse permettre le prolongement et le développement des fonctions urbaines et usages du centre ville, les règles d'implantation sont définies conformément au plan de masse développé sur l'ensemble du secteur. Ainsi, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage. Toutefois, pour tenir compte des caractéristiques architecturales existant sur l'ensemble de l'îlot, une tolérance de 1 mètre par rapport aux cotes d'implantation est admise.

Par ailleurs, dans le secteur UMa, le parti d'aménagement organise le bâti autour d'un espace ouvert accessible, configuré par une large place dimensionnée à l'échelle de la ville. Des commerces, services et des équipements situés en rez de chaussée peuvent border l'ensemble de cette place. Les règles d'implantation par rapport à cette place permettent un retrait du nu de la façade afin de ménager tout autour de la place, un espace permettant les cheminements piétons sous arcades, par exemple.

Le règlement précise également que, pour des raisons d'ordonnement architectural, les balcons, terrasses et loggias pourront être traités en saillies avec une sur largeur d'au maximum 1, 50m à partir du 4ème étage, le premier niveau correspondant aux rez de chaussés donnant sur une voie ou un espace ouvert au public.

Dans les zones AU d'urbanisation future, non ouvertes à l'urbanisation, le règlement ne fixe aucune règle concernant le recul des constructions par rapport aux emprises publiques.

- les vallons de la Rousse et des Monégghetti

Dans les zones N, afin de préserver l'aspect naturel de ces sites, notamment pour leur fonction structurante dans le paysage, et conformément à la prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville, l'article 6 impose un alignement :

- à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A8,
- à 75 mètres de l'axe des RD 51 (bretelle d'accès à l'autoroute) et RD2564 (grande corniche).

En effet, le long de l'autoroute A8 et des RD 51 et 2564, les espaces sont inconstructibles. Il s'agit des secteurs suivants, classés en zone naturelle (N) :

- les versants de Faussignana et Font Divina, identifiés comme espaces naturels à préserver, par la DTA
- les versants du Mont des Mules

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives traduisent, pour chaque zone, les morphologies urbaines préexistantes. Elles sont détaillées ci-après.

Dans la zone UA, qui couvre le quartier haussmannien du Centre Ville, les principales caractéristiques de la typologie du bâti (îlots pleins, alignements de façades) sont maintenues et préservées. Ainsi, l'implantation de la construction préexistantes doit être conservée en cas de reconstruction ou de réhabilitation, afin de préserver la trame urbaine existante.

Dans la zone UB, la règle générale est l'implantation à 4m des limites séparatives, afin de tenir compte de la morphologie urbaine existante. L'objectif est d'animer la façade ou de traiter des interruptions, ou encore de créer un espace tampon entre deux bâtiments.

Toutefois, certains îlots bâtis sont constitués d'un tissu urbain semi continu qu'il convient de maintenir et développer. Ainsi, des adaptations sont autorisées, permettant de déroger à la règle générale. Dans ce cas, lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, l'implantation en limite est admise.

Dans la zone UC, la règle est l'implantation à 4m des limites séparatives, afin de tenir compte de la morphologie urbaine existante. Comme pour la zone UB, l'objectif est d'animer la façade ou de traiter des interruptions, ou encore créer un espace tampon entre deux bâtiments.

Dans les zones UD, UE et UF, la règle est l'implantation à 5m des limites séparatives, afin de tenir compte de la morphologie urbaine existante et de constituer un tissu urbain paysager.

Dans la zone UM, afin d'assurer, dans le cadre du renforcement du pôle de centralité de l'îlot de la Crémaillère, la transition dans les morphologies urbaines existantes d'une part, et d'autre part, de privilégier une organisation qui puisse permettre le prolongement et le développement des fonctions urbaines et usages du centre ville, les règles d'implantation sont définies conformément au plan de masse développé sur l'ensemble du secteur. Ainsi, l'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'emprise figurant sur le plan de zonage.

Toutefois, dans le secteur UMa, pour tenir compte des caractéristiques architecturales existant sur l'ensemble de l'îlot, une tolérance de 1 mètre par rapport aux cotes d'implantation est admise. De même, les balcons, terrasses et loggias pourront être traités en saillies avec une sur largeur d'au maximum 1,50m à partir du 4ème étage, le premier niveau correspondant aux rez de chaussées donnant sur une voie ou un espace ouvert au public.

Toutefois, dans le secteur UMb, les trémies d'accès aux parking pourront être réalisées en dehors des périmètres d'emprise figurant sur le plan de zonage, mais en contiguïté avec ceux-ci. Les saillies de balcons de auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

Dans les zone AU d'urbanisation future, non ouvertes à l'urbanisation, le règlement ne fixe aucune règle concernant le recul des constructions par rapport aux emprises publiques.

Dans la zone N, en raison de son caractère naturel, le recul par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementé.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Cet article est décliné par zone en fonction de la forme urbaine existante ou recherchée.

Dans la zone UA, qui couvre le quartier haussmannien du Centre Ville, les principales caractéristiques de la typologie du bâti (îlots pleins, alignements de façades) sont maintenues et préservées. Ainsi, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée en cas de reconstruction ou de réhabilitation, afin de préserver la trame urbaine existante.

Dans les zones UB, UC, UD, UE et UF l'article 8 n'est pas réglementé, compte tenu d'une part de la morphologie du tissu urbain existant, constitué d'immeubles collectifs ponctués d'îlots de maisons individuelles et d'autre part de la nature du foncier découpé en petit parcellaire.

Dans les zones AU et N l'article 8 n'est pas non plus réglementé en raison du caractère de ces zones.

Article 9 - Emprise au sol des construction

Dans les zones d'habitat dense (UA et UB), l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée, compte tenu du caractère très urbain de ces quartiers.

La zone UC, correspondant aux quartiers discontinus situés en continuité du centre urbain, l'emprise au sol est définie suivant la morphologie urbaine recherchée.

Afin de permettre le renouvellement urbain de ce secteur composé d'immeubles de grande taille, mêlés à de grosses villas et de petits immeubles de qualité médiocre, l'emprise au sol est fixée suivant les règles de hauteur et le Coefficient d'occupation des sols définis suivant chaque secteur.

En UCa et UCa1, l'emprise au sol est fixée à 60% ce qui permet pour le secteur UCa le maintien de la typologie du bâti existant et pour le secteur UCa1 la réalisation de constructions en gradins.

En UCb, l'emprise au sol est fixée à 50% permettant le renouvellement urbain en cohérence avec les hauteurs (5 niveaux en hauteur frontale) et le COS à 1,5.

En UCbp, secteur de protection, l'emprise au sol des constructions pré-existantes doit être conservée.

Dans la zone UD, elle est réglementée à 20% de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Elle permet également de maintenir des espaces libres et plantés et le caractère urbain aéré de ces zones d'habitat individuel et intermédiaire.

Dans la zone UM, elle est limitée aux polygones d'implantation définis par le plan de masse .

Dans la zone d'équipements collectifs les équipements à vocation sanitaire (UEa) disposent d'une règle d'implantation spécifique limitée à 20% afin de conserver le caractère naturel de cette zone. Dans le secteur UEs à vocation d'équipements de sports et loisirs, en raison de la nature des installations existantes et envisagées : terrains de sports, vestiaires, terrains de tennis,...., l'article 9 n'est pas réglementé.

Dans les zones UF, à vocation accueil des gens du voyage, AU d'urbanisation future et N naturelle, l'article 9 n'est pas non plus réglementé en raison du caractère de ces zones.

ARTICLE 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est déclinée ou modulée en fonction de la morphologie existante du bâti, dans les différentes zones.

Les bâtiments s'organisent selon les typologies et les volumétries qui existent dans les différents quartiers.

L'objectif est de rompre avec des règles trop libres qui conduisent à une homogénéisation des formes urbaines par la banalisation des caractéristiques bâties, et par conséquent la perte d'identité progressive des différents quartiers.

Les conditions de mesure de ces hauteurs sont définies suivant la morphologie du tissu bâti existant.

La zone UA : les hauteurs et les gabarits qui caractérisent la typologie de type haussmannienne du centre ville sont conservés. Les surélévations sont interdites, de même, dans le cas de reconstruction et réhabilitation, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle de la construction pré existante.

La zone UB, proche du centre ancien, présente des formes bâties variées. Pour l'ensemble de la zone UB, la hauteur est mesurée en hauteur frontale. C'est à dire qu'elle est calculée à partir du point le plus bas de la construction, après travaux de terrassement et d'affouillement nécessaires à son implantation, jusqu'à son point le plus haut, c'est à dire l'égout du toit. Cette définition vise à limiter l'impact visuel frontale des futurs bâtiments.

Dans les secteurs UBa et UBb situés au Monégghetti, la hauteur globale des bâtiments est définie en tenant compte de la typologie des bâtiments existants et de l'identité de ces quartiers : en UBa, elle est limitée à 8 niveaux soit 24 m et en UBb à 4 niveaux soit 12 mètres.

Dans le secteur UBb1, situé le long du boulevard Guynemer, la hauteur maximale définie prend en compte la volumétrie des bâtiments existants, 30 mètres correspondant à 10 niveaux.

En UBap, secteur de protection, en cas de reconstruction, de réhabilitation, ou d'extension la hauteur maximale ne pourra dépasser celle de la construction préexistante.

La surélévation des constructions existantes est interdite.

Pour l'ensemble de la zone UB, le long de la RD 6007, les dispositions réglementaires sont définies dans l'objectif de conserver des ouvertures sur le littoral. Ainsi, le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le plan incliné d'une pente de 10% par rapport à l'horizontale définie par la limite d'emprise de la route, au niveau du sol en direction de la mer.

Pour la zone UC :

Il correspond à un tissu discontinu de densité moyenne, situé en continuité du centre urbain.

Le sous secteur UCa1 diffère de ces caractéristiques. Il présente une plus forte densité urbaine composé de grosses villas et d'immeubles réalisés dans le cadre de la ZAC du Ténao.

La zone UC comprend quatre secteurs distincts :

- UCa : quartier situé en limite Ouest des Monégghetti (partie haute du boulevard Victor Hugo)
- UCa1 : le Ténao supérieur
- UCb : les Serres
- UCbp : le Ténao inférieur.

Le secteur UCa :

La hauteur est mesurée en hauteur frontale, à partir du sol existant après travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit, elle est limitée à 5 niveaux, soit 15,60 mètres. La hauteur des constructions comprend les différents niveaux de garages et de logements (3 mètres par niveau) ainsi qu'une hauteur supplémentaire de 0,60 m maximum permettant l'installation des ouvrages techniques de type VMC, climatiseurs, ascenseurs,...

L'objectif est de réduire les droits à bâtir induits par les dispositions du POS approuvé en 1991. Les quartiers concernés par la zone UCa ont subi une forte urbanisation. Ils sont actuellement en cours de mutation. Cette disposition répond au parti pris d'urbanisation sous la forme de petits immeubles.

Le secteur UCa1:

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, elle est limitée à 4 niveaux, soit 12,60m.

La hauteur des constructions comprend les différents niveaux de garages (qui peuvent être situés sous le niveau du terrain naturel) et de logements (3 mètres par niveau) ainsi qu'une hauteur supplémentaire de 0,60m maximum permettant l'installation des ouvrages techniques de type VMC, climatiseurs, ascenseurs,...

Pour les constructions situées en aval du boulevard Guynemer, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de la voie, et mesurée entre la chaussée du boulevard Guynemer et l'égout du toit ne peut excéder 1 niveau, soit 3,60m.

L'objectif de ces dispositions réglementaires sont les suivantes : du fait de la forte déclivité des terrains concernés, et du découpage parcellaire, la règle de hauteur permet l'implantation de constructions en étages. Ce qui explique le calcul des hauteurs à partir du terrain naturel et non pas à partir du terrain excavé. De plus, pour les constructions situées en aval du boulevard Guynemer, afin de conserver des perspectives vers le littoral, il n'est autorisé qu'un seul niveau, les autres niveaux venant s'étager en contrebas du boulevard.

Le secteur UCb du quartier des Serres

Il correspond à un tissu composé d'immeubles de grande taille, mêlés à de grosses villas et de petits immeubles de qualité médiocre.

Afin d'engager le renouvellement urbain de ce quartier, en cohérence avec le bâti déjà existant et la typologie du parcellaire (petite taille des unités foncières), les hauteurs doivent être définies suivant la configuration topographique existante (fortes pentes) et de la morphologie urbaine existante (îlots bâtis pleins enserrés entre deux voies de desserte). La hauteur absolue en tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 4 niveaux et 12,60m. Afin de limiter l'impact visuel des futures constructions, le règlement fixe une hauteur frontale maximum de 15,60m prenant en compte l'ensemble des niveaux de la construction depuis le sol existant après travaux de terrassement jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur est également fixée en fonction de la position du bâtiment par rapport à la voirie.

Afin de conserver des perspectives vers le littoral, la hauteur entre la chaussée du boulevard Guynemer et l'égout du toit ne peut excéder 1 niveau, soit 3,60m, afin de conserver des perspectives vers le littoral.

Le secteur UCbp :

Afin de conserver la volumétrie qui existe dans les différents quartiers classés en secteur UBap, en cas de reconstruction ou de réhabilitation, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle de la construction préexistante.

La surélévation des constructions existantes est interdite.

Dans la zone UD, la hauteur maximum fixée par le règlement tient compte de la typologie des maisons individuelles existantes. UDa : 9 m et UDb : 7m.

Dans la zone UEs à vocation de sports et loisirs, la hauteur est fixée à 7m maximum, afin d'éviter de modifier de manière substantielle la morphologie générale de cet espace à caractère naturel.

Dans la zone UEa à vocation d'équipements sanitaires, la hauteur est fixée à 12m par rapport au terrain naturel.

Dans la zone UEt à vocation d'équipements et d'activités de loisirs, et d'hébergements hôteliers qui lui sont liés, la hauteur est fixée à 12m en hauteur frontale. Cette hauteur se justifie par la nature même du projet, la nécessité de s'adapter à la morphologie du terrain (assez pentu). De plus, la hauteur définie en vue frontale, permet de limiter l'impact du futur projet.

Dans la zone UF, destinée à l'accueil des gens du voyage, la hauteur des constructions nécessaires à cette aire d'accueil est limitée à 7m de manière à limiter leur impact visuel.

Dans la zone UM, s'agissant d'une zone à plan de masse, la hauteur des constructions est réglementée telle que définie sur le plan de masse.

Toutefois, pour des raisons techniques, le règlement prévoit une tolérance de plus ou moins 0,50m.

Dans la zone AU, non ouverte à l'urbanisation, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans la zone N, dans le cadre de l'extension mesurée des constructions existantes, la hauteur est limitée à 7m.

MIEUX ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AUX SECTEURS (ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou de tenir compte des éléments de composition des constructions existantes dans le cas d'extensions ou de modifications.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique tel que le centre ville de Beausoleil, ou de quartiers plus récents.

Ainsi, pour tenir compte de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire, les dispositions réglementaires de la zone AU (le centre ancien) sont plus importantes et détaillées, notamment : l'édification des nouveaux bâtiments, extension à l'identique de la volumétrie des bâtiments existants et en continuité de ces derniers; le traitement des façades, des ouvertures, des toitures en harmonie avec la bâti ancien existant.

Dans les autres zones présentant une structure bâtie discontinue, l'accent est mis sur la recherche de volume et de traitement architectural les plus simples possibles.

Pour les zones AU non ouvertes à l'urbanisation, l'article AU11 n'est pas réglementé.

LES RÈGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme définit les destinations de constructions selon lesquelles les normes imposées par l'article 12 des PLU pourront être différentes. Il s'agit notamment des catégories suivantes :

- Habitations ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerces ;
- Artisanat ;
- Etablissements industriels ;

Conformément à la vocation de chaque zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles particulières sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Pour la zone UA, dans le cadre des réaménagements et des réhabilitations autorisés, il n'est techniquement pas possible de réaliser des places de stationnement, compte tenu de la nature dense et ancienne du bâti. Le règlement n'impose pas la création de places de stationnement pour toute opération d'aménagement. Les automobilistes qui résident dans le centre ville utilisent les parcs de stationnement privés.

Dans les zones UB et UC correspondant aux extensions denses et moyennement denses du centre ville, et pour la zone UD correspondant à des quartiers d'habitat individuel, le règlement impose le stationnement en dehors des voies de desserte, et précise le nombre de places suivant la nature des constructions et installations autorisées dans la zone (commerces, services équipements collectifs, hôtels restaurants...). Toutefois, il faut préciser que pour les constructions à usage d'habitation, conformément à la réglementation en vigueur, le règlement impose une seule place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, alors que pour tout autre logement le règlement fixe au minimum 1 place par 80 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les zones UB et UC uniquement, compte tenu de l'usage croissant des deux roues motorisées, en centre ville, il est prévu un nombre de places pour les deux roues au moins égale à 20% des stationnements automobiles.

Dans la zone UD, le règlement impose 2 places de stationnement par logement.

Dans le secteur UEs à usage d'équipements sportifs et de loisirs, le règlement impose une place pour 1 place pour 15 personnes pouvant être accueillies et 2 places pour le logement du gardien.

Dans le secteur UEa, destiné aux équipements sanitaires (maison de retraite) le règlement ne précise pas un nombre précis de places. La capacité de stationnement devra être définie en fonction du projet et en dehors des voies publiques ou privées.

Dans le secteur UEt, destiné à l'accueil d'un casino de jeux et d'un hôtel qui lui est lié, le règlement ne précise pas un nombre précis de places. La capacité de stationnement devra être définie en fonction du projet et en dehors des voies publiques ou privées.

Dans la zone UM de la Crémaillère, constituant le prolongement urbain du centre ville de Beausoleil, le stationnement est prévu en sous terrain, suivant des normes plus restrictives que sur les autres quartiers urbains du centre et du péri-centre. La gestion du stationnement doit correspondre aux projets attendus, et ne doit pas entraîner la saturation des parcs de stationnement privés destinés aux résidents de la zone UA ainsi qu'aux utilisateurs de passage.

Pour la zone UF, accueil des gens du voyage, les capacités de stationnement sont définies en fonction de l'opération envisagée.

Pour la zone N, conformément à la vocation naturelle de la zone, l'article 12 n'est pas réglementé.

TRAITER LES ESPACES LIBRES (ARTICLE 13)

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

Dans la zone UA, ainsi que dans les secteurs **UBap** et **UCbp**, le règlement protège les jardins identifiés comme éléments de paysage à protéger sur le plan de zonage. Il correspondent à une volonté de protection qui a été abordée à la page 104 du présent rapport dans le paragraphe «**Objectif 2: Répondre aux objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager**».

A ce titre, le règlement indique que les jardins à protéger au titre de l'article L 123-1 7 du code de l'urbanisme doivent être préservés de toute urbanisation. En effet, le code de l'urbanisme précise que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Toutefois, il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20% de la surface du jardin.

Ces jardins sont identifiés sur le plan de zonage du P.L.U et leur protection est rendu nécessaire de part la fonction structurante dans le paysage urbain qu'ils représentent.

Dans les zones UB et UC correspondant à des secteurs urbains denses, les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m2 de terrain.

Une superficie de pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Dans les zones UD et UEa et , correspondant à des espaces de plus faible densité, le traitement des espaces libres s'effectue dans le respect de l'équilibre bâti/végétal existant.

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m2 de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement.

Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

60 % au moins de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts dans les secteurs UEa et UDa et 70% pour le secteur UDb.

Dans la zone UEs,

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m2 de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement.

Ces dispositions se justifient par le caractère de la zone UEs. Elle accueille de nombreux équipements sportifs et de loisirs dans un cadre naturel. Afin de limiter leur impact, le PLU impose donc que les espaces libres de toute occupation soient aménagés en espaces verts. Dans le même esprit, il est nécessaire d'agrémenter les aires de stationnement par des arbres de haute futaie.

Dans la zone UF correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage, compte tenu du caractère naturel dominant, l'article 13 précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées.

L'article 13 de la **zone N** n'est pas réglementé, cette zone correspondant aux espaces naturels de la commune.

LES RÈGLES DE DENSITÉ (ARTICLE 14)

Pour la zone UA, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées. Le COS n'est pas réglementé.

Pour les zones UB et UF, le COS n'est pas non plus réglementé. Les règles de prospects et de hauteurs suffisent à elles seules pour définir les gabarits et la densité des constructions nouvelles.

Pour la zone UC, le règlement définit des COS en fonction de la morphologie du bâti existant. En zone UCa et UCb, le COS est fixé à 1,5 ce qui permet d'encourager les mutations du tissu urbain des quartiers existants, en cohérence avec les règles de hauteur et les prospects. Dans les secteurs UCa1 et UCbp de protection patrimoniale, le COS n'est pas réglementé. Pour le premier, les règles de prospects et de hauteurs suffisent à elles seules pour définir les gabarits et la densité des constructions nouvelles. Pour le second, les nouvelles constructions sont interdites et les surélévations ainsi que les réhabilitations répondent aux seules règles de prospects et de hauteurs.

Dans la zone UD, les règles de densité sont fixées conformément au caractère et à la morphologie existante des différents secteurs et dans l'objectif recherché d'assurer la préservation de l'équilibre espace bâti / espace paysager, en fonction des différents critères identifiés (forme urbaine et paysagère, topographie, visibilité, transition...).

Ainsi, le règlement fixe une graduation des densités, du secteur UDa le plus dense et qui présente le moins d'enjeux paysagers (COS 0,20), au secteur UDb qui offre le tissu bâti le moins dense et le plus d'enjeux paysagers (COS 0,12).

Le règlement précise que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés. Cette règle permet de limiter la constructibilité de la zone et donc de conserver la morphologie du tissu urbain existant. En effet, il n'autorise pas les détachements lorsque le COS est totalement consommé.

Pour le secteur UEa, conformément à la vocation de la zone, une règle de densité est fixée. Celle-ci fixe un C.O.S. de 0,30 pour les équipements collectifs à usage sanitaire. Dans le secteur UEs, la nature des équipements à usage de sport et de loisirs ne nécessite pas de fixer un COS.

Dans la zone UM, en raison du caractère finalisé du programme de constructions, le PLU ne fixe pas de COS.

Dans les zones UF et UT, la vocation de la zone rend inadéquate la réglementation du COS.

Dans la zone N, la taille des parcelles en zone naturelle rend inadéquate la réglementation du COS.

**B/ JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT
ET LE ZONAGE AU REGARD :**

- DU PADD**
- DE LA DTA**
- DE L'ARTICLE L.111-1-4**

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

Le P.L.U. délimite les espaces naturels et forestiers qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain.

Ainsi, le P.L.U. délimite et préserve ces espaces qui ne reçoivent aucune urbanisation nouvelle. Il s'agit :

- du plateau du Devens,
- du mont des Mules
- des espaces naturels situés à l'extrémité Nord de la commune, de part et d'autre de l'autoroute.

Le PLU classe l'ensemble de ces espaces en zone inconstructible N, où seule l'extension mesurée de 30% de la SHON existante est autorisée.

Les espaces paysagers sensibles qui sont des espaces urbanisés, en général de façon peu dense et qui tiennent une place importante dans la perception du paysage, font l'objet de dispositions, soit de protection, soit de mesures visant à localiser les espaces destinés à être bâtis ou/et à limiter les densités bâties.

Ils sont localisés principalement :

- sur la limite Sud des espaces naturels marquant le grand cadre paysager et situé dans les quartiers de Faussignana et de Terragna.
- sur les coteaux urbanisés situés à L'Ouest du Devens, en limite de la commune de La Turbie.

Le PLU définit sur ces espaces paysagers sensibles une zone UDb dont les dispositions réglementaires conduisent à limiter les densités urbaines : superficie minimale constructible fixée à 1500 m² et COS de 0,12.

LE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

La D.T.A. met en avant la nécessité d'assurer un développement de l'urbanisation qui fait l'économie de l'espace disponible (gestion économique de l'espace). Le P.L.U. intègre ce principe tout en prenant en compte le caractère urbanisé, existant, de la commune. Ainsi, le P.L.U. délimite clairement les secteurs d'accueil de l'urbanisation. Les limites de ces espaces sont fixées à partir de la prise en compte des constructions existantes et du niveau d'urbanisation et d'équipement des zones, des objectifs de protection des espaces paysagers sensibles inscrits dans la DTA, de la morphologie et de la densité du tissu bâti existant.

Le PLU n'ouvre pas de nouvelles zones d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire diffuse.

Trois secteurs sont classés en zone à urbaniser. Il est à noter que dans le cadre du précédent P.O.S. approuvé, ces secteurs avaient déjà vocation à être urbanisés (zone NA, d'urbanisation future). Ainsi, le P.L.U. n'engendre pas de création significative de nouveaux espaces d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire.

- Sur le secteur de Terragna, une partie des terrains situés en bordure de la moyenne corniche, et non protégés au titre des espaces naturels de la DTA, est destinée à la création d'une zone d'urbanisation future de type strict, IAU . Elle sera ouverte à l'urbanisation lorsque les équipements d'infrastructure seront réalisés.

- Sur le secteur de Faussignana, une partie des terrains, situés hors des espaces naturels inscrits dans la DTA est destiné, à moyen terme, à être ouverte à une urbanisation structurée à vocation mixte (habitat, équipements collectifs, services, hébergement touristique, ...). Le PLU classe ce secteur en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (IAU), un emplacement réservé est prévu pour la desserte de ce quartier.

Sur le secteur de Grima, la zone AU reprend une partie de la zone NA du POS approuvé. Les terrains situés en bordure Sud Ouest sont intégrés en zone N pour des raisons de protection paysagère. La commune envisage sur la zone UA un équipement culturel de type musée. Ce futur projet s'intégrerait dans un parc paysager constitué à partir des boisements existants. Il fera l'objet d'une étude qui définira le parti d'aménagement, la forme architecturale et le plan de composition paysagère.

Le P.L.U. conforte l'urbanisation structurée du centre ville et des pôles de centralité secondaire (Ténao et Moneghetti) afin d'organiser un « grand centre ».

Le PLU délimite des trois grandes zones urbaines dont la délimitation et les dispositions réglementaires permettent d'envisager le maintien et le renforcement du cadre et de la qualité de vie en centre ville, la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine architectural et paysager et la mixité des fonctions urbaines.

- UA centre ville ancien,
- UB extension du centre ville,
- UC pôles de centralité secondaire du Ténao et des Monéghetti.

De nombreux emplacements réservés sont prévus pour la création d'équipements collectifs nécessaires à la vie quotidienne des habitants de Beausoleil.

LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DES PAYSAGES : LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, DES ESPACES A SENSIBILITE PAYSAGERE

Les espaces à valeur paysagère et environnementale, identifiés par le diagnostic, sont préservés à divers niveaux et selon diverses dispositions, en fonction du degré de sensibilité de ces espaces et de leur destination.

Cette préservation est assurée à deux échelles :

- celle du grand paysage, protection des grands espaces naturels et renforcement des coulées vertes des vallons identifiées dans le diagnostic et le PADD.
- à l'échelle des quartiers et des entités particulières, avec les dispositions en terme de zonage, d'espaces boisés classés, de jardins à protéger et de dispositions règlementaires.

Le P.L.U. met en place plusieurs niveaux de préservation :

- classement des espaces boisés significatifs et des espaces interstitiels en Espaces Boisés Classés,
- délimitation des espaces destinés à recevoir une urbanisation et instauration de superficies minimales des terrains constructibles et emprises au sol des constructions,
- inventaire des éléments patrimoniaux remarquables (jardins en centre ville),
- inscriptions au règlement de dispositions visant à limiter les hauteurs le long des grands boulevards,

MIEUX ORGANISER ET VALORISER LES ESPACES URBAINS

En ce qui concerne, la préservation et la valorisation du centre ville, le zonage délimite précisément le périmètre du centre historique et le règlement prévoit la conservation des caractéristiques morphologiques et typologiques du bâti existant, en cohérence avec le caractère patrimonial existant.

Le règlement du PLU interdit toute nouvelle construction, il autorise uniquement la réhabilitation des constructions existantes. Les dispositions règlementaires fixées à l'article 11 précisent l'aspect extérieur des constructions.

Les éléments du patrimoine paysager, jardins de ville, sont préservés au travers des dispositions prises par le P.L.U. : identification des jardins sur le plan de zonage et dispositions règlementaires particulières à l'article UA 13. L'aménagement de ces jardins doit respecter les plantations existantes, tout abattage d'arbres ou de plantations d'ornement est interdit, seuls sont autorisés les pergolas, les auvents sur terrasses, les bassins et les puits pouvant servir à l'arrosage des jardins.

Le P.L.U. met en place les dispositions règlementaires et de zonage qui visent à conforter le « grand centre » organisé autour du centre ville.

Afin de bien maîtriser le renouvellement urbain envisagé dans le quartier de l'impasse des Garages et le quartier Calmette, le P.L.U. inscrit, sur ces secteurs, une servitude de secteur d'études, au titre de l'article L. 123.2a du code de l'Urbanisme.

Afin de ne pas compromettre le devenir de ce quartier, cette servitude limite les constructions et les extensions existantes à 20m², sur une durée maximale de 5 ans.

Concernant la restructuration des pôles de centralité secondaire du Ténau et des Monégghetti, le P.L.U. conforte ces pôles urbanisés structurés de la commune. Ces secteurs font l'objet d'un classement en zones urbaines UB et UC.

Les règles du P.L.U. renforcent la structure urbaine de ces pôles, dans le respect de leur caractère dominant, en favorisant une mixité des fonctions et en renforçant l'offre en équipement et en qualité de desserte.

Les dispositions du P.L.U. en matière de hauteur et de reculs par rapport à la voirie, renforcent la structuration de ces secteurs.

Par ailleurs, dans les deux pôles de centralité secondaire, Ténau et Monégghetti, le PLU identifie des secteurs de protection du patrimoine architectural et paysager. Il s'agit des quartiers de «La Gaité, le Tonkin, le Carnier, le quartier bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers». Les dispositions réglementaires conduisent à une forte protection. Les constructions nouvelles y sont interdites, seules la reconstruction (seulement suite à un sinistre), la réhabilitation, l'extension mesurée (20% de la SHON existante en zone UBap et 30% en zone UCbp), la surélévation des constructions existantes y est interdite. Comme pour la zone UA du centre ville, les dispositions réglementaires conduisent à la protection et la préservation des jardins existants.

Le P.L.U. met également en place diverses mesures afin d'assurer la préservation des éléments qui fondent le caractère des versants occupés par un habitat individuel et qui caractérise la Riviera française. Pour une partie, ils sont identifiés comme espaces paysagers sensibles dans la DTA. Ce caractère de versant paysager, au-delà des grandes entités naturelles et boisées, repose sur un équilibre à préserver entre bâti et espaces paysagers qu'il convient de préserver.

Ainsi, le zonage et les règles du P.L.U. visent à préserver les caractéristiques de ces versants qui se sont développés en dehors des pôles urbains de centralité. La mise en place de superficies minimales et des règles de densité permettent d'assurer le maintien de l'équilibre entre le bâti et les espaces végétalisés.

De plus, le P.L.U. contient l'urbanisation dans ses limites existantes.

De même, le maintien de l'équilibre de la perception de ses versants est lié à la transition entre, d'une part, les espaces naturels et, d'autre part, les espaces d'accueil de l'urbanisation. Le P.L.U. prend en compte le maintien et le renforcement de ces transitions dans l'organisation et la gradation des densités de ces différentes zones. Un COS de 0,20 est défini pour la zone UDa, aucune superficie minimale constructible n'est définie alors que pour la zone UDb le COS est plus faible (0,12) et une superficie minimale constructible est définie à 1500 m².

Le P.L.U. inscrit des emplacements réservés pour l'amélioration, l'aménagement ou la création de voies afin d'assurer de meilleures liaisons entre le centre ville et les quartiers voisins mais également pour faciliter la desserte au sein même de différents quartiers de Beausoleil.

SATISFAIRE AUX BESOINS PRÉSENTS ET FUTURS EN MATIÈRE D'HABITAT

Le P.L.U. met en place divers dispositifs favorisant l'accueil et la réalisation de logements neufs :

En général :

Le P.L.U. délimite des zones d'accueil d'urbanisation, tant en ce qui concerne l'urbanisation structurée, qu'en ce qui concerne l'habitat pavillonnaire. L'évaluation des capacités résiduelles théoriques d'accueil du P.L.U. fait ressortir un potentiel global de plus d'environ 900 logements, ce qui satisfait aux besoins des objectifs de croissance définie par la commune avec un rythme moyen compris entre 40 et 70 logements par an, soit 400 à 700 logements sur 10 ans. La capacité offerte par le P.L.U. permet de répondre à cet objectif tout en prenant en compte la rétention foncière des terrains.

De plus, l'inscription de réserves pour l'accueil de l'urbanisation future - zones à urbaniser (IAU) - contribue à renforcer, à moyen et à long terme, l'offre en matière de logements, assurant ainsi, des capacités pour le futur (moyen et long terme).

En ce qui concerne le logement social :

Le P.L.U. fixe des emplacements réservés, au titre de l'article L.123-2b du code de l'Urbanisme, pour favoriser la mixité sociale et accueillir la réalisation de logements pour actifs et notamment de logements sociaux. Ainsi, quatre emplacements réservés au titre de la mixité sociale, sont inscrits au P.L.U.

Les emplacements réservés pour la réalisation de mixité sociale, portés au P.L.U., offrent une capacité totale d'environ 11821 m² de SHON en logements sociaux conventionnés (soit environ 200 logements de 60m² en moyenne).

Au total cette servitude de mixité sociale permettra de créer, dans les 10 ans à venir, environ 200 logements sociaux, en complément des projets de réhabilitation envisagés en centre ville et dans le péri centre (3 secteurs d'études sont établis sur la commune, conformément à l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme : secteur n°1 de Calmette, secteur n°2 de l'impasse des Garages et le secteur n°3 Jean Jaurés) et de ceux créés au sein de la zone UM de la Crémaillère.

De plus, la commune continuera à exercer son droit de préemption si cela s'avère nécessaire dans le centre urbain.

La volonté communale en matière de logements pour actifs est de nature à répondre aux prescriptions du programme local de l'habitat (P.L.H.) de la C.A.R.F. et de poursuivre l'effort déjà engagé par la commune.

Ces dispositions complètent le parc de logements sociaux existants (546 logements recensés au 1^{er} janvier 2005) et répondent ainsi aux objectifs de mixité sociale affichés par le PADD, en compatibilité avec ceux du PLH de la CARF. Notamment en ce qui concerne : l'amélioration de l'offre en logements sociaux et la répartition géographique de ces logements (en favorisant la réalisation de petites unités intégrées aux quartiers : mixité).

Le PLH fixe à 20 unités, la production annuelle de logements sociaux sur les dix années à venir.

L'Etat dans son porté à connaissance précise que la commune doit créer 36 logements par an. Ce chiffre inclut les logements sociaux créés dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien et du renouvellement urbain de certains quartiers.

Les dispositions indiquées ci-dessus permettent de répondre aux objectifs du PADD.

En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage :

L'accueil des gens du voyage, avec une capacité de 30 à 50 emplacements, est assuré par la commune. L'aire d'accueil est prévue sur les terrains communaux situés dans le quartier de Font Divina. Le PLU classe ces terrains en zone UF, spécifique pour l'accueil des gens du voyage.

RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

La Commune est caractérisée par une très grande mobilité de ses habitants induisant des dysfonctionnements en terme de circulation.

Il s'agira, d'une façon générale, d'envisager l'amélioration des déplacements par le renforcement des transports en commun, la requalification des voies urbaines.

Le transport interurbain

L'intermodalité devra être organisée et facilitée par, notamment, la mise en œuvre de projets d'aménagement aux principaux points d'échanges, en particulier aux entrées de ville et en périphérie du centre ville.

Une amélioration de l'offre en matière de transports en commun. La structuration du tissu urbain sera organisée le long de ces axes privilégiés.

Les dessertes locales

Les dessertes locales feront enfin l'objet d'un renforcement afin d'offrir aux habitants de Beausoleil la possibilité de relier les différents pôles de la Commune (centre ville, Moneghetti, Ténao et coteaux résidentiels) dans des conditions correctes.

Une amélioration de l'offre en matière de transports en commun. La structuration du tissu urbain sera organisée le long de ces axes privilégiés.

L'offre de stationnement sera réorganisée et optimisée, avec notamment une meilleure gestion du stationnement de surface et la création de parcs relais localisés en périphérie du centre ville et à proximité des axes de transports en commun. De même, les règles concernant le stationnement liées aux constructions nouvelles seront adaptées.

La requalification des voies urbaines

Le maillage voirie de la Commune fera l'objet d'un renforcement conséquent par le biais d'emplacements réservés aux fins d'améliorations conciliant fluidité de la circulation et protection des autres usagers.

Afin de compléter ce maillage, plusieurs emplacements réservés porteront sur l'élargissement et l'aménagement de voies existantes afin de faciliter la circulation au sein du tissu très dense de la ville de Beausoleil :

- ER n°2 : Elargissement de l'avenue du Général De Gaulle
- ER n°3 : Aménagement du rond point place Commandant Raynal
- ER n°12 : Aménagement du rond point : Angle avenue Professeur Langevin et l'avenue Vilaine
- ER n°16 : Aménagement du carrefour rue Victor Hugo, rue Pierre Curie et avenue des Pins
- ER n°20 : Elargissement de la route de Font Divina
- ER n°21 : Elargissement du boulevard Guynemer
- ER n°22 : Elargissement de la route des Serres

RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS (SUITE)

Il portera également sur la création de voies de liaison inter quartiers :

- ER n°6 : Liaison à créer entre la moyenne corniche et la route des Serres
- ER n°10 : Liaison entre l'impasse des garages et la rue des Martyres
- ER n° 15 : Liaison entre l'avenue des Pins et boulevard Paul Doumer
- ER n°19 : Liaison entre Faussignana et Le Devens

Enfin, la commune envisage la réhabilitation de la voie de la Crémaillère afin de créer une liaison rapide entre la ville et l'autoroute A8 :

ER n°17 Réhabilitation de la Crémaillère

Le maintien d'espaces protégés pour les piétons

Les modes de circulation doux représentent des alternatives à la voiture. Malgré la configuration topographique de la Commune, Beausoleil est caractérisé par un réseau très complet de cheminements piétons sous forme d'escaliers, de passage, de venelles,...

Le PLU doit confirmer leur usage et donc les préserver et les mettre en valeur.

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le renforcement de l'accueil des activités économiques est traduit dans le P.L.U. par la mixité des fonctions au sein des zones urbaines.

De plus, le P.L.U. prévoit des zones à urbaniser :

- IAU, sur le secteur de Terragna, destinée notamment à recevoir des activités liées au tourisme et à l'hébergement hôtelier.

- IAU, sur le secteur de Faussaignana, elle pourra être envisagée à plus long terme, pour les activités et à l'accueil touristique.

- Une partie limitée du secteur de Grima est destinée, à moyen terme, à être aménagée en zone d'activités et d'équipements de tourisme et de loisirs et en parc urbain. Le PLU classe ce secteur en zone à urbaniser IAU.

La commune de Beausoleil ne comprend aucun espace agricole qui présentent un intérêt économique ni de zone d'activités UZ.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Le P.L.U. prend en compte et applique les zonages et les règlements des cartes d'aléas, du PPR mouvements de terrain.

En particulier, les secteurs urbanisables situés en zones de risques font l'objet de prescriptions réglementaires conformément au PPR.

En complément, les dispositions du P.L.U. contribuant à la maîtrise du mitage des milieux naturels, contribuent à une meilleure protection contre l'incendie.

Les dispositions de l'article L.111-1-4 concernant l'autoroute A.8 et les RD 6007 et RD 2564.**Le long de l'autoroute A8 :**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le classement en zone naturelle N de la majeure partie des terrains situés de part et d'autre de l'A.8. Dans cette zone, et concernant les abords de l'A8, seules l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées, ainsi que les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute.

Le long de la RD 2564 (grande corniche):

En dehors du petit secteur d'habitat existant et en zone UDb, et pour lequel le PLU prévoit un recul de 75m, conformément à la prise en compte de l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des terrains qui bordent la grande corniche est classé en zone naturelle.

Le long de la RD 51 (bretelle de l'autoroute) :

Les terrains situés en amont de la RD sont considérés, actuellement, comme secteur non urbanisés. Le PLU classe une partie du secteur en zone IAU strict.

Les terrains situés en aval de la RD sont considérés comme secteurs urbanisés. Le PLU prévoit un recul de 5m par rapport à l'alignement de la voie, conformément à l'implantation des constructions existantes.

Le long de la RD 2564 :

Sur l'ensemble du linéaire amont, la RD compte trois secteurs non urbanisés.

Le premier est situé au droit du site de Grima. Dans le cadre du PLU, la commune prévoit un classement en zone IAU destiné à l'accueil d'un parc urbain et d'équipements culturels, touristiques et de loisirs.

Le second concerne le vallon des Monégghetti classé en zone N.

Le troisième correspond à l'emprise du cimetière et du vallon de la Rousse, classés en zone naturelle.

Sur l'ensemble du linéaire aval, la RD comprend un seul secteur non urbanisé, correspondant au vallon de la Rousse. Le PLU classe l'ensemble des terrains en zone naturelle et conformément à la prise en compte de l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, prévoit un recul de 75m à partir de l'axe de la voie.

CHAPITRE IV - INCIDENCES DES CHOIX DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions prises dans le cadre du plan local d'urbanisme concourent à la gestion économe et équilibré de l'espace, conformément aux prescriptions du troisième alinéa de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS

Les espaces remarquables identifiés dans le cadre de la directive territoriale d'aménagement bénéficient d'un classement en zone naturelle (N), assurant leurs protections.

Ces zones N concernent la totalité des espaces naturels, d'une grande qualité environnementale.

Les dispositions du règlement maintiennent leur inconstructibilité tout en maîtrisant et organisant leur ouverture au public. Seule l'extension mesurée de 30% de la SHON existante est autorisée

Il s'agit :

- du plateau du Devens,
- du mont des Mules
- des espaces naturels situés à l'extrémité Nord de la commune, de part et d'autre de l'autoroute.

Ces espaces sont reconnus comme participant au cadre paysager et au patrimoine communal.

Ils représentent également une réelle richesse écologique.

Pour confirmer cette protection, ces différentes zones bénéficient de protections boisées (Espaces Boisés Classés).

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Ceux-ci sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ils représentent une surface de 102,4 hectares soit 36,7 % du territoire communal. Il convient d'y ajouter les jardins à créer ou à protéger, inscrits aussi sur le plan de zonage. Ainsi, les espaces naturels protégés représentent environ 38% de la superficie totale communale soit 105,5 hectares.

Ils sont de nature à assurer et à conforter la protection :

- des espaces naturels remarquables tels qu'ils ont été identifiés et décrits précédemment,
- des boisements les plus significatifs de la commune, classés pour la plupart en zone naturelle (N).

Ils concernent plus particulièrement :

- le plateau du Devens,
- le mont des Mules,

La ripisylve des vallons est protégée par ce classement.

Il concerne plus particulièrement :

- le vallon des Moneghetti,
- le vallon de la Rousse.

Les parcs et jardins les plus remarquables sont également protégés comme celui de Bordina.

LES ESPACES AGRICOLES

L'étalement urbain a contribué à la disparition progressive des espaces agricoles et horticoles. C'est pour cette raison qu'il n'existe aucune zone agricole spécifique délimitée dans le cadre du PLU.

LA MAÎTRISE ET LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme répondent à l'exigence de la commune de limiter fortement l'étalement urbain.

Son urbanisation a été strictement contrôlée dans les espaces déjà urbanisés.

Cette exigence répond parfaitement à la maîtrise et à la gestion économe des espaces par :

- la maîtrise de la forme et de la fonction urbaine,
- l'instauration de secteurs de restructuration urbaine dans les deux pôles urbains secondaires du Ténac à l'Est et des Monégghetti à l'Ouest.
- la maîtrise de l'urbanisation et l'équilibre entre végétal et bâti en secteur pavillonnaire et diffus, situés sur les versants qui dominent la ville.

Les dispositions réglementaires retenues maintiennent et confortent la fonction urbaine de Beausoleil.

Elles sont de nature à affirmer également la fonction de centre de vie.

La forme urbaine (volumétrie, densité ...) est, dans l'ensemble, respectée.

La commune ne bénéficie pas d'extension de l'urbanisation.

Les centres urbains du centre ancien, des Monégghetti et du Ténac

Les dispositions réglementaires retenues maintiennent et confortent la fonction urbaine du centre ancien et des deux centres secondaires tout en maintenant leurs particularités :

La forme urbaine (volumétrie et densité) est, dans l'ensemble, respectée sauf pour des secteurs où manifestation des îlots ou des bâtiments se trouvent hors d'échelle avec le tissu urbain (grands ensembles situés le long du boulevard Guynemer, et tour du Millefiori par exemple).

Cette volonté de participer à la maîtrise de l'espace et de la forme urbaine se traduit notamment par l'instauration d'un secteur à plan de masse sur l'îlot de la Crémaillère .

Mais surtout, il convient de retenir les dispositions réglementaires qui permettent de définir des gabarits en zone UB et UC. Dans ces deux zones, il est privilégié la constitution de quartier d'habitat sous forme de petits collectifs dont les hauteurs et l'implantation le long des voiries permettent une intégration et une adaptation à la configuration topographique pentue du site de Beausoleil.

Ces dispositions sont en rupture avec la pratique précédente où l'implantation des constructions par rapport à l'alignement était pratiquement libre à partir du recul imposé et où les hauteurs permettaient la construction d'immeubles de grande taille.

La restructuration urbaine

Il convient de retenir le parti d'aménagement retenu, notamment de favoriser le renouvellement urbain en privilégiant la mixité fonctionnelle.

Il s'agit d'introduire l'exigence de réalisation de logements sociaux par l'instauration de servitudes d'urbanisme (L. 123-2-b) en vue de favoriser la mixité sociale (cf. liste des emplacements réservés (pièce n°5b du dossier de PLU).

Cette nouvelle pratique est de nature à répondre aux exigences de mixité fonctionnelle et sociale.

Il convient également de retenir l'instauration de trois servitudes d'urbanisme au titre de l'article L. 123-2-a dans le quartier Calmette (n°1 sur le plan de zonage) et autour de l'impasse des Garages (n°2 sur le plan de zonage) .

Le secteur de Calmette (n°1), situé à l'ouest et au contact du centre historique mérite une attention particulière. Il s'agit d'un tissu urbain à vocation d'habitat, desservi par des voies étroites et d'un bâti souvent sans grand intérêt. La commune a décidé d'instaurer une servitude d'urbanisme afin d'accompagner sa mutation.

Pour le quartier impasse des Garages (n°2) présente également un grand intérêt en terme de renouvellement urbain, composé d'un tissu bâti en pleine mutation (anciennes activités artisanales et commerces qui occupent des locaux souvent inadaptés). Il s'agit de privilégier une recomposition urbaine privilégiant une urbanisation en continuité des quartiers d'habitat environnants.

Les secteurs d'habitat pavillonnaire et diffus

Ils représentent environ 20% du territoire communal. Ce mode d'urbanisation a contribué dans le passé à l'étalement urbain. Aucun espace nouveau conséquent a été ouvert à l'urbanisation.

Les dispositions réglementaires permettent de maintenir la qualité de vie de ces espaces en respectant la forme urbaine dans un cadre paysager de qualité. Par exemple, l'instauration des superficies minimum adaptées à chaque quartier associées aux règles de densité répondent parfaitement à cette maîtrise.

L'urbanisation est strictement contenue sur tous les secteurs situés en zone d'urbanisation sensible au titre de la DTA.

LA PRÉVENTION DES RISQUES NATUREL

Le P.L.U. prend en compte et traduit les risques naturels connus sur le territoire communal, au titre du plan de prévention des risques, mouvements de terrain, approuvé le 15 mai 2001.

Les zones de risques majeurs ont été identifiées sur le plan de zonage par une trame particulière. Le règlement interdit dans ces secteurs de risques majeurs toute construction à l'exception de celles autorisées par le règlement du PPR.

La commune de Beausoleil est située dans une zone de sismicité n°2. En conséquence sont applicables les dispositions du décret n°91-461 modifiées par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, pris en application de l'article L.563-1 du code de l'environnement, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 2 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

Les secteurs d'isolement acoustique sont pris en compte dans le P.L.U. De plus, les dispositions réglementaires du P.L.U., notamment en ce qui concerne les occupations du sol autorisées dans le secteur d'accueil de l'habitat, et les mesures en faveur de la sécurisation des voiries en secteur urbain, confortent la réduction des nuisances.

Le long des voies à grande circulation (L'autoroute A8 et les RD 6007 et RD 51- bretelle autoroute et RD 2564 - moyenne corniche), afin de réduire les nuisances sonores et maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants de Beausoleil, il a été instauré des marges de reculement conséquentes.

LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR, DE L'EAU, DES ÉCOSYSTÈMES

La protection de la ressource en eau

Il n'existe pas de périmètre de protection des captages d'eau potable sur la commune.
L'obligation de raccordement des constructions aux réseaux collectifs d'assainissement est de nature à préserver la nappe aquifère.

Les eaux pluviales

Le risque inondation sur la commune est essentiellement lié au ruissellement urbain en raison notamment de l'imperméabilisation des sols. Le processus d'urbanisation va se poursuivre et pour limiter ces effets, les mesures suivantes ont été prises :

- réalisation programmée de bassins de rétention, dans le vallon des Monéggetti et de la Rousse,
- instauration de coefficients d'emprise au sol limitant l'imperméabilisation des sols et plus particulièrement en secteur pavillonnaire et diffus. De plus, dans ces secteurs, il est exigé qu'une part importante de la surface reste en espace vert.

La protection des écosystèmes

Les mesures suivantes contribuent à la préservation des écosystèmes :

- protection des grands espaces naturels en zone inconstructible (N) avec des mesures d'espaces boisés classés,
- la protection des milieux humides par un classement en zone inconstructible et (ou) des espaces boisés, des ripisylves et des vallons,

Il est à noter que la maîtrise de l'urbanisation contribuant à stopper le processus d'étalement urbain est de nature à conserver les derniers espaces naturels de la commune.

V.1.f - LA MAÎTRISE DES BESOINS EN DÉPLACEMENTS

La maîtrise des besoins en déplacements doit se concevoir à l'échelle intercommunale. En effet, les mouvements de personnes et de véhicules, liés notamment à l'activité professionnelle, dépassent largement

les limites administratives en raison de sa proximité et sa dépendance avec Monaco.

Il est important de noter que la commune subit l'augmentation incessante du trafic automobile. Le PLU vise justement à maîtriser cette augmentation du trafic afin qu'elle ne soit plus subit mais maîtrisée. Cette différence est primordiale et permettra non seulement aux habitants de Beausoleil de faciliter leurs déplacements et ainsi d'améliorer leur cadre de vie.

Un des points importants du PLU vise à la réappropriation piétonne du centre historique. Préservation et mise en valeur des nombreux escaliers et venelles qui existent dans le centre urbain.

Il est aussi prévu le développement et l'optimisation des transports en commun.
De plus le maillage, et la hiérarchisation de voirie tels que proposés par le PLU vont dans le même objectif

«d'apaisement» du trafic automobile.

Ainsi, de nombreux élargissements de voirie visent à répondre aux besoins en matière de déplacements, notamment :

- élargissement des trottoirs lors des réaménagements des voies existantes,
- création de trottoirs de bon dimensionnement lors de la réalisation de voies nouvelles,
- création de parkings de délestage à proximité du centre ville .
- élargissement des axes les plus structurants de la commune,
- création de voies interquartiers, aux Monéggetti, aux Serres, au Ténao et à Font Divina.

LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES

Le P.L.U met également en oeuvre, au-delà de la protection des espaces naturels, des mesures relatives à la préservation du paysage.

Les espaces paysagers sensibles qui sont des espaces urbanisés, en général de façon peu dense et qui tiennent une place importante dans la perception du paysage, font l'objet de dispositions, soit de protection, soit de mesures visant à localiser les espaces destinés à être bâtis ou/et à limiter les densités bâties.

Ils sont localisés principalement :

- sur la limite Sud des espaces naturels marquant le grand cadre paysager et situé dans les quartiers de Faussignana et de Terragna.
- sur les coteaux urbanisés situés à L'Ouest du Devens, en limite de la commune de La Turbie.

En outre, plusieurs articles du règlement de ces secteurs :

- superficie minimale constructible fixée à 1500 m² et COS de 0,12 pour limiter les densités urbaines,
- la hauteur du bâti limitée à 7 mètres à l'égout, limite l'impact des constructions
- la forte proportion d'espaces verts permettant de maintenir l'équilibre entre minéral et végétal,
- la faible emprise au sol (20%)

Les éléments du patrimoine architectural et paysager les plus remarquables et les plus significatifs qui ont fait l'objet d'un inventaire quasi exhaustif de la part de la ville sont protégés. Ils sont portés aux documents graphiques et inclus en zone de protection UA, UBap et UCbp.

Il convient également de noter l'instauration de règles de protection des parcs et jardins sur l'ensemble situés en centre urbain.

LA PRISE EN COMPTE DES MESURES DE PROTECTION DES SITES ARCHÉOLOGIQUES

La carte établie par la DRAC identifie les secteurs dans lesquels la présence de vestiges archéologiques est à peu près certaine. Toutefois, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risques d'arrêt des travaux etc ...) il est demandé, en cas de découverte, aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, service régional de l'archéologie, dès que les esquisses de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages, déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toutes mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude de la conservation du patrimoine archéologique.

La commune de Beausoleil est concerné par un Site d'Intérêt Communautaire (SIC) du réseau Natura 2000. Il est situé sur le versant sud du mont des Mules. Actuellement ce site couvre à «99,99»% un espace naturel. Seule une construction existante, appartenant à la commune, est implantée dans le périmètre du SIC.

Le PLU prévoit le classement du terrain concerné en zone UEs destinée à l'accueil d'équipements sportifs. La commune ne prévoit aucune extension du bâtiment existant. Elle envisage uniquement sa réhabilitation et son aménagement intérieur. De même, ses abords ne feront l'objet d'aucun aménagement pour de quelconques activités sportives ou de loisirs.

Dans ce cadre, une évaluation environnementale n'est pas à réaliser.

CHAPITRE V – MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Dans ce chapitre sont rappelées et justifiées les grandes évolutions par rapport aux règles d'urbanisme antérieures figurant dans le POS approuvé en 1991.

L'exposé de l'évolution des règles est précisé tout au long du rapport de présentation, notamment dans l'exposé des choix du PADD et dans l'exposé des justifications de choix du zonage et des règles.

Aussi, les éléments ci-après constituent une synthèse, les justifications ayant été exposées dans les chapitres précédents.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil a été l'occasion d'une mise à jour du droit des sols, en raison :

- de l'application du Plan de Prévention des Risques Naturels (mouvements de terrain), approuvé le 15 mai 2001 ;
- de la mise en œuvre de la Directive Territoriale d'Aménagement ;
- des principes constitutifs des lois Solidarité et Renouvellements Urbains et Urbanisme et habitat.

EVOLUTION DU CENTRE ANCIEN : ZONE UA DU POS DE 1991

- Les sous secteurs IUA a et IUAb situés à La Crémaillère sont exclus de la zone UA.
- La zone IIUa du péri-centre (Monégghetti, Crémaillère) et correspondant à un tissu urbain dense à vocation d'habitat et de services est supprimée.

D'un point de vue réglementaire, les dispositions et le zonage du POS approuvé déclinaient les éléments suivants :

Le secteur IUA a concernant le centre ancien à proprement dit est préservé dans sa totalité.

Le PLU en reprend une partie (7,8 ha au lieu de 13). Les terrains situés du vallon des Monégghetti sont reclassés en zone UBb, qui correspond davantage à une morphologie de petites opérations de logements collectifs implantées en discontinuité le long des axes de voirie.

Le secteur IUAb, correspond à un secteur stratégique pour la restructuration et le fonctionnement du centre ville. Il devait faire l'objet d'une opération majeure unique sur son ensemble.

Ce secteur a été reclassé en zone UM dans le PLU.

L'objectif exprimé par la commune dans le cadre de la révision du PLU est de conforter le rôle de pôle de centralité de l'îlot de la Crémaillère et de prévoir les dispositions générales pour assurer, d'une part, la transition dans les morphologies urbaines existantes et d'autre part, une organisation qui puisse permettre le prolongement et le développement des fonctions urbaines et usages du centre ville.

Le parti d'aménagement organise le bâti autour d'un espace ouvert accessible, configuré par une large place dimensionnée à l'échelle de la ville. Des commerces, services et des équipements situés en rez de chaussée peuvent border l'ensemble de cette place. Les parkings sont organisés en sous terrain, sous la place centrale.

Le projet permet également les mises en relation piétonnes avec les rues et les boulevards riverains.

Le secteur IUAc, correspond à un lieu devant jouer le rôle d'animation au sein de l'hyper Centre et dans lequel il était envisagé des opérations de réhabilitation.

Le PLU reclasse ce secteur en zone UA de protection du centre ancien.

Secteur IUAd correspond à un secteur qui nécessitait une restructuration.

Le PLU classe Ce secteur en zone UBap correspondant à un secteur de protection du patrimoine. Le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent les spécificités de ces quartiers. La ligne de force du règlement de la zone UBap est de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles

Les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol tendent à être restrictifs :

- Principe de reconstruction dans les gabarits existants, avec possibilité d'une extension mesurée dans la limite de 20% de la SHON existante,
- Gestion des hauteurs dans les gabarits existants,
- Emprises des constructions limitées aux gabarits existants afin de maintenir les jardins existants,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien.

Le secteur IU Ae, était rattaché à la ZAC République qui aujourd'hui a été réalisé dans sa totalité. Le PLU le reclasse en zone UA de protection du centre ancien.

Les dispositions réglementaires du PLU se déclinent de la manière suivante pour la zone UA:

La zone UA du PLU correspond au centre historique et patrimonial de Beausoleil. Dans le cadre des orientations du PADD et afin de maintenir l'identité du centre ancien de Beausoleil, l'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent ses spécificités. Il s'agit, notamment, de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles permettant ainsi de préserver la silhouette et le caractère urbain du centre ancien.

D'un point de vue réglementaire, le centre ancien ayant été repéré comme étant un élément majeur du patrimoine de Beausoleil, tant d'un point de vue historique qu'architectural, les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol tendent à être restrictifs :

- Principe de reconstruction en alignement et en continu,
- Gestion des hauteurs dans les gabarits existants,
- Emprises des constructions limitées aux gabarits existants afin de maintenir les jardins existants,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

Par rapport au POS approuvé en 1991, la zone UA du PLU diminue de 30,2 hectares.

EVOLUTION DES ZONES DENSES - ZONE UB DU POS DE 1991

La zone UB du POS approuvé correspond à une zone d'habitat traditionnel assez dense dont l'urbanisation en ordre continu devait être renforcée.

Elle recouvre une partie des quartiers des Monégghetti et du Ténao, et le quartier des Serres.

L'objectif était de mettre en œuvre une urbanisation plus ordonnée tendant à améliorer leur qualité résidentielle et de les désenclaver par rapport au centre ville.

Dans le cadre de la révision du PLU, la zone UB se décompose en 2 secteurs et leurs sous-secteurs :

- le secteur UBa et son sous secteur UBap,
- le secteur UBb et son sous secteur UBb1.

Ce nouveau découpage de la zone UB prend en compte les objectifs du PADD, notamment :

- renforcer et affirmer le pôle de centralité secondaire des Monégghetti (secteur sUBb, UBb1 et UBa). Dans ses secteurs sont intégrés des secteurs à l'étude au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme afin de préciser les moyens à mettre en œuvre sur ces secteurs stratégiques en terme de renouvellement urbain.

La zone UB du PLU comprend également un secteur de protection patrimoniale UBap dont l'objectif est de protéger et de mettre en valeur le quartier bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers, avec notamment la préservation des gabarits et des jardins existants.

La zone UBap comprend également le site du Riviera Palace, témoin des activités touristiques en liaison avec Monaco et dont les caractéristiques architecturales, le gabarit et les espaces verts devront être conservés.

D'un point de vue réglementaire, les dispositions et le zonage du POS approuvé déclinaient les éléments suivants :

Secteur UBa : au fur et à mesure du désenclavement du quartier, il était envisagé un développement des constructions en ordre discontinu sous forme de petits immeubles de volumétrie réduite (15m de hauteur maximum), dans les quartiers de la Rousse et du Ténao inférieur,

Ce secteur a été reclassé pour partie en zone UBb1 dans le PLU prenant en compte l'ensemble des grands immeubles construits dans les dernières décennies, et en zone UDa (habitat résidentiel) pour les terrains supportant un petit parcellaire occupé par des maisons individuelles.

Secteur UBb : secteur ayant fait l'objet de logements sociaux dans le quartier du Ténao, en limite de la ZAC. Ce secteur a été reclassé en zone UBb1 dans le PLU comme une partie de la zone UBa du POS approuvé, et correspond à un secteur composé des grands immeubles construits dans les dernières décennies.

Secteur UBc : urbanisation sous forme d'îlots aérés et largement plantés dans les quartiers des Monégghetti, des Serres et quartier au dessus du Carnier.

Le secteur UBc des Monégghetti a été reclassé en zone UCa dans le PLU. Il correspond davantage à un tissu bâti de petits immeubles collectifs peu dense.

Le secteur UBc des Serres est reclassé en zone UCb dans le PLU. Les règles d'urbanisme retenues permettront la mutation de cet espace vers un secteur plus structuré en adaptant les règles de reculs et de hauteurs, suivant que la construction nouvelle se trouve en aval ou en amont des voies de desserte.

Secteur UBd : secteur d'extension du centre ville avec une urbanisation qui peut se développer en ordre continu, dans le quartier du Carnier. Le secteur UBd est reclassé en zone UBap de protection patrimoniale.

Secteur UBe : secteur à vocation d'équipements de services et de loisirs à proximité du Riviera Palace. Il est reclassé dans le PLU en zone UBap et classé en Espaces Boisés Classés inconstructibles.

Les dispositions réglementaires du PLU se déclinent de la manière suivante pour la zone UB :

Secteur UBa :

Dans le quartier des Monégghetti, les dispositions retenues permettront le maintien de la morphologie existante et de la diversité des fonctions urbaines.

Dans le secteur Calmette, elles permettront la mutation de cet espace en assurant le renouvellement urbain et en favorisant la mixité (inscription d'une servitude d'urbanisme pour la réalisation de logements locatifs conventionnés) conformément aux orientations du P.A.D.D. par :

- La construction en continu le long des voies,
- Le maintien des hauteurs élevées : 24 mètres.

Secteur UBap :

Le règlement a été établi de façon à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent les spécificités de ces quartiers. La ligne de force du règlement de la zone UBap est de maintenir les constructions dans les volumétries actuelles

Les articles réglementant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol tendent à être restrictifs :

- Principe de reconstruction dans les gabarits existants, avec possibilité d'une extension mesurée dans la limite de 20% de la SHON existante,
- Gestion des hauteurs dans les gabarits existants,
- Emprises des constructions limitées aux gabarits existants afin de maintenir les jardins existants,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien.

Secteur UBb :

Les dispositions retenues permettent d'assurer le renouvellement urbain le long des principaux axes desservant l'ensemble du quartier.

Ainsi, les règles vont modeler la forme urbaine le long de ces axes tout en maîtrisant la hauteur des bâtiments :

- Principe de construction en discontinu et en recul permettant ainsi une ouverture du tissu bâti
- Gestion des hauteurs à 12 mètres maximum.

La zone UBb comprend un secteur stratégique en terme de renouvellement urbain fait l'objet d'un périmètre d'étude édicté au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme : secteur à l'étude n°2 impasse des garages. Cette servitude a été instaurée afin de permettre la réalisation d'un programme d'aménagement sur ce secteur stratégique en terme de renouvellement urbain.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, seules sont autorisées la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de S.H.O.N.

Secteur UBb1

L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine existante, et plus particulièrement, ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

Principes réglementaires :

- Principe de construction à l'alignement de la voie existante ou projetée,
- Gestion des hauteurs à 30 mètres maximum,

La justification des dispositions réglementaires de la zone figure dans le chapitre suivant.

Par rapport au POS approuvé en 1991, la zone UB du PLU est réduite de 11,52 hectares

LE PLU CREE UNE ZONE UC ET SES SOUS SECTEURS : 38 hectares

La zone UC du PLU reprend une partie de la zone UA et UB du POS approuvé. L'objectif est de réduire fortement les droits à bâtir sur ces espaces (limitation des hauteurs frontales, définition d'un COS de 1,5 dans les secteurs UCa et UCb, afin de tenir compte des perspectives de croissance maîtrisée annoncées dans le PADD et de maintenir le cadre de vie dans la ville de Beausoleil.

Secteur UCa :

Ces quartiers ont subi la dernière décennie une forte urbanisation du fait des dispositions du P.O.S. approuvé. Ils sont actuellement en cours de mutation. Les droits à bâtir restent importants dans le projet de PLU, mais sont néanmoins largement réduits. Le projet de PLU a choisi un parti d'aménagement en la forme de petits immeubles en retrait et en discontinuité du fait de l'éloignement de ces quartiers, du centre ville. Ce sont des quartiers semi-résidentiels qui ne comprennent pas de commerces, ni de services mais néanmoins bruyants car ils sont pris entre des voies à grande circulation.

Pour ces quartiers, il s'agit de :

- Permettre une mutation pertinente de ces secteurs en favorisant l'implantation de nouveaux programmes de logements.
- Gérer l'insertion des nouvelles opérations d'urbanisme en harmonie avec la morphologie urbaine du secteur (respect des formes urbaines existantes, insertion des programmes dans le contexte parcellaire, etc...)

Principes réglementaires :

- Lié à la construction : le maintien d'un recul 4m afin de tenir compte de la typologie du parcellaire (petites unités foncières implantées le long de petites voiries de desserte interne).
- Lié à la gestion des hauteurs : suivant la topographie et les constructions existantes.

La hauteur des constructions comprend les différents niveaux de garages et de logements, de 3 mètres chacun ainsi qu'une hauteur supplémentaire de 0,60m maximum permettant l'installation des ouvrages techniques de type VMC, climatiseurs, ascenseurs...

Dans le secteur UCa, la hauteur frontale des constructions est limitée à 5 niveaux soit 15,60 mètres.

Secteur UCb :

Les règles d'urbanisme retenues permettront la mutation de cet espace vers un secteur plus structuré en adaptant les règles de reculs et de hauteurs, suivant que la construction nouvelle se trouve en aval ou en amont des voies de desserte.

L'objectif étant de préserver et moduler les principes d'implantation en fonction du bâti existant, de la topographie et de la configuration actuelle des voies, et plus particulièrement de limiter l'impact frontal des nouveaux bâtiments et de ménager des perspectives vers le littoral.

Il s'agira également de favoriser un certain remembrement du foncier afin de pouvoir engager la mutation de ce quartier vers un ensemble plus structuré et plus dense.

Principes réglementaires :

- Liés à la construction : les reculs sont définis en fonction de la typologie du parcellaire (petites unités foncières implantées le long de petites voiries de desserte interne) ce qui conduit à proposer un recul de 4 m par rapport à l'alignement, en règle générale, et pour les constructions situées en amont des voies, une implantation à l'alignement des voies.
- Pour la gestion des hauteurs, les dispositions réglementaires sont fixées en harmonie avec les hauteurs du bâti existant.

Pour information, la hauteur des constructions comprend les différents niveaux de garages et de logements (3 mètres par niveau) ainsi qu'une hauteur supplémentaire de 0,60m maximum permettant l'installation des ouvrages techniques de type VMC, climatiseurs, ascenseurs,...

Dans le secteur UCb, la hauteur frontale est limitée à 5 niveaux soit 15,60 mètres.

Secteur UCbp :

L'architecture s'est adaptée au cours du temps et de nombreux éléments architecturaux et urbains doivent bénéficier d'une protection adaptée.

Notamment, les petits jardins qui entourent les villas. Ils sont composés d'une végétation luxuriante qui permet de créer des espaces de respiration entre les éléments bâtis et maintiennent les échappées visuelles vers le littoral.

Principes réglementaires :

- Principe de reconstruction dans les gabarits existants,
- Gestion des hauteurs dans les gabarits existants, avec la possibilité de surélever la construction sur un seul niveau dans la limite de 3 niveaux au total pour chaque construction,
- Emprise des constructions limitées aux gabarits existants afin de maintenir les jardins existants,
- Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien avec la possibilité de procéder à une extension mesurée de 30% maximum de la SHON existante.

EVOLUTION DES ZONES NB DU POS DE 1991

Le POS approuvé de 1991 comprend 50 hectares de zones NB, destinées à l'accueil de l'habitat individuel.

Afin de tenir compte des dispositions de la loi SRU qui imposent la suppression des zones NB.

Ces dernières ont été reclassées :

- soit en zone urbaine (U), lorsqu'elles correspondaient à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- soit en zone naturelle (N) : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones NB ont été reclassées de la manière suivante :

Zones NBa et NBb de Grima, de Bordina et de Terragna : secteurs d'habitat individuel diffus reclassés en zone UDa et UDb.

Zones NBa et NBc de Faussignana : secteurs d'habitat individuel diffus reclassés en zone UD et UEa, à vocation d'équipements sanitaires.

Afin de prendre en compte la sensibilité paysagère et de maintenir l'équilibre paysage / bâti existant de certains quartiers d'habitat pavillonnaire situés sur des coteaux, le P.L.U. inscrit ces quartiers en zone UDb et introduit une règle de superficie minimum de 1500 m² pour les terrains constructibles. Le P.L.U. répond ainsi à la prise en compte des espaces paysagers sensibles identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

Par ailleurs, il est à noter que la définition d'une superficie minimum constructible répond également aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel.

Les COS sont définis de la manière suivante :

- UDa : 0,20
- UDb : 0,12.

La zone UD du PLU correspond à 50,96 hectares.

SUPPRESSION DE LA ZONE UZ DU POS APPROUVE EN 1991 (0.5 hectares)

Les terrains concernés sont reclassés en zone N. Seuls l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes (30% de la SHON) sont autorisés.

CREATION D'UNE ZONE UE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS : 11.16 hectares

Elle comprend trois secteurs :

Secteur UEa :

Maîtriser l'urbanisation de ce secteur, sous forme de petites unités bâties disposées le long des courbes de niveau et assurant un équilibre entre le végétal et le bâti.

Secteur UEs :

Compléter les installations sportives et de loisirs existantes.

Secteur UEt :

Créer un espace d'accueil d'activités et d'équipement de tourisme (casino) et d'une structure d'hébergement hôtelier.

Principes réglementaires :**Pour le secteur UEa :**

Les règles édictées correspondent à la nature et aux caractéristiques de la vocation du secteur et permettent d'assurer une transition cohérente avec les quartiers d'habitat individuel situés à proximité.

- Principe d'urbanisation en discontinu, avec des retraits obligatoires de 5m minimum,
- Hauteur maximum 4 niveaux, soit 12m,
- Densité bâtie moyenne : COS de 0,30.

Pour le secteur UEs :

La hauteur des installations admises est limitée à 7 m.

Le COS n'est pas réglementé.

Pour le secteur UEt :

L'emprise au sol des constructions envisagées est limitée à 60%, la hauteur à 12 m et le COS est fixé à 1.

CREATION D'UNE ZONE UF POUR RECEVOIR L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (0.71 hectares)

La zone UF correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage conformément à la prise en compte du schéma départemental des gens du voyage.

Principes réglementaires :

Les règles édictées permettent d'assurer l'accueil des gens du voyage :

- Autoriser les installations, constructions et aménagements liés à l'accueil des gens du voyage
- Hauteur maximum 7m.

CREATION D'UNE ZONE UM (1.4 hectares)

Il s'agit à la fois de prendre en compte les caractéristiques urbaines du secteur et de tirer parti du potentiel offert pour concilier la recherche d'une forme urbaine mieux adaptée et capable d'assurer une «couture» entre les différents tissus existants.

L'objectif exprimé par la commune est de conforter le rôle de pôle de centralité de l'îlot de la Crémaillère et de prévoir les dispositions générales pour assurer, d'une part, la transition dans les morphologies urbaines existantes et d'autre part, une organisation qui puisse permettre le prolongement et le développement des fonctions urbaines et usages du centre ville.

Le parti d'aménagement organise le bâti autour d'un espace ouvert accessible, configuré par une large place dimensionnée à l'échelle de la ville. Des commerces, services et des équipements situés en rez de chaussée peuvent border l'ensemble de cette place. Les parkings sont organisés en sous terrain, sous la place centrale.

Le projet permet également les mises en relation piétonnes avec les rues et les boulevards riverains.

Principes réglementaires :

- Liés à la construction

Du côté de Beausoleil, les bâtiments s'implantent en plots le long de l'avenue Camille Blanc et du boulevard Princesse Charlotte, (hauteur comprise entre 97,50 NGF et 101,50 NGF), ce qui permet s'assurer la transparence et la perméabilité entre les quartiers et la place centrale créée. Le long du square Kraemer, la volumétrie est limitée à une hauteur de 96,50 NGF et l'implantation et prévue en recul de 9 m par rapport aux limites du terrain, ceci afin de préserver les relations visuelles et physiques avec le bâtiment existant, situé en bordure du terrain.

Du côté de Monaco, les densités sont plus importantes, de manière à assurer la transition avec la morphologie urbaine existant sur Monaco.

- Lié aux hauteurs

L'enveloppe de constructibilité autorisée par le plan masse correspond à une densité proche de celles des immeubles et îlots voisins, sans prendre en compte le Millefiori. Les hauteurs sont limitées au maximum à 16 niveaux par rapport à la dalle créée.

EVOLUTION DES ZONES NATURELLES - ZONES NA DU POS DE 1991

La zone INAa de Grima a été supprimée et remplacée, en partie, par la zone IAU du PLU.

Sur ce secteur, l'objectif est de créer un pôle culturel inséré dans un écrin de verdure.

Un parc urbain paysager occupera la majeure partie du site, en confortement de la pinède existante. Un musée regroupant des oeuvres artistiques de renommée constituera la seule composante bâtie admise dans le secteur.

Compte tenu de la forte sensibilité de ce lieu, en terme de perception, de paysage et d'image, un concours d'architecture précisera le parti d'aménagement retenu et la composition architecturale du musée.

Les terrains bâtis et non bâtis qui n'ont été repris par la zone IAU du PLU font l'objet d'un reclassement en zone N.

Cela se justifie par le caractère naturel qui domine sur ce secteur.

Ensuite, la commune ne souhaite pas augmenter la constructibilité en continuité des constructions existantes. Au contraire, son but est de mieux qualifier l'entrée de ville et de créer un événement attractif. La création d'un parc urbain paysager accompagné d'un musée répondent de manière très satisfaisante à cet objectif.

Enfin, la partie la plus au sud du secteur est concernée par des risques naturels de grande ampleur, classés en zone rouge du PPR.

La zone INAb des Monégghetti est supprimée et remplacée par les zones N et UDb.

Le reclassement en zone N se justifie par la nécessité de protéger les coulées vertes des vallons. Elles constituent des éléments significatifs de la trame paysagère d'une ville déjà bien minéralisée.

Les terrains supportant une construction existante ont été reclassés en zone urbaine UDb.

La zone IINA de Font Divina a été supprimée et classée en zone UDb. La commune souhaite davantage valoriser le secteur concernant la zone IAU de Font Divina. La desserte y est plus facile et la configuration topographique permet une urbanisation mieux intégrée.

Les deux secteurs de Font Divina et Terragna inscrits en zone IINA ont été remplacés par une zone IAU stricte plus réduite : 8,59 hectares.

Les zones à urbaniser représentent 12,3hectares dans le PLU au lieu de 35 hectares dans le POS approuvé.

EVOLUTION DES ZONES NATURELLES - ZONES ND DU POS DE 1991

L'intégration des espaces naturels protégés et des espaces paysager sensibles de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes. Dans un objectif de préservation des espaces les plus sensibles, l'ensemble des espaces naturels protégés de la D.T.A. sont classés comme tel dans le P.L.U. (zone N).

Les espaces paysagers sensibles de la D.T.A sont inscrits en zone UDb (voir ci-dessus).

Le PLU définit deux types de zone N correspondant à des vocations particulières :

- la zone N : elle correspond à un objectif de protection des grands paysages et espaces naturels,
- le secteur Nc : il correspond au cimetière,

Par rapport au POS approuvé en 1991, les zones naturelles (N) du PLU sont augmentées de 15,91 hectares.

Cette augmentation correspond :

- au classement d'une partie de la zone INAa de Grima,
- à la réduction de la zone Nbc de Fon Divina,
- à la réduction de la zone IIINA de Terragna,
- à la réduction de la zone IIIINA de Font Divina,
- la transformation en zone N d'une partie de la zone INAb de Bordina.

Par contre les zones ND du vallon des Rousses et du vallon des Monégghetti ont été réduites à la marge.

INTEGRATION D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET POUR LA REALISATION ET L'AMENAGEMENT DE VOIRIE

Conformément aux objectifs du PADD, le P.L.U. inscrit une série d'emplacements réservés pour permettre la réalisation :

- d'équipements collectifs et publics à vocation scolaire, petite enfance, culturels, sportifs,....
- d'aménagement de voirie permettant notamment de sécuriser les déplacements.

BILAN DU POS DE 1991

La zone naturelle (N et Nc) représente plus de 100 hectares, soit environ 38% du territoire communal.

Par rapport au POS approuvé en 1991, le P.L.U. induit les évolutions suivantes :

Les zones urbaines (U) représentent environ 154 hectares, soit 55% du territoire communal. Elles ont enregistré une augmentation d'environ 60 hectares par rapport au POS approuvé de 1991 et correspondent à l'intégration des zones NB en zones Urbaines U.

La réduction des zones à urbaniser : - 22,7 hectares.

L'augmentation des zones naturelles protégées de 15,91 hectares.

La superficie des zones urbaines inscrites au PLU permet l'accueil des populations futures et répond notamment aux objectifs fixés par le PADD.

	POS		PLU		
	surface	%		surface	%
ZONES URBAINES					
IUA	13	4,7	UA	7,8	2,8
IIUA	25	9,0			
UB	55	19,7	UB dont	43,48	15,6
			UBa	5,95	
			UBap	21,04	
			UBb	11,64	
			UBb1	4,85	
			UC dont	38,26	13,7
			UCa	21,26	
			UCb	11,24	
			UCbp	5,76	
			UD	50,96	18,3
			UDa	16,88	
			UDb	34,08	
			UE	11,16	4,0
			UF	0,71	0,3
UM	0,5	0,2	UM	1,42	0,5
UZ	0,5	0,2		-	-
TOTAL	94	33,7		153,79	55,1

	POS		PLU		
	surface	%		surface	%
ZONES NATURELLES					
NA	35	12,5	IAU	12,3	4,4
NB	50	17,9		-	-
ND	97	34,8	N	112,91	40,5
TOTAL	182	65,2		125,21	44,9
ZAC TENAO	3	1,1	-		
ZAC REPUBLIQUE	0,5	0,2	-		
TOTAL COMMUNE	279	100,0		279	

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES