Ville de Beausoleil

Plan Local d 'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PADD

2

Arrêté le :	27 juin 2007
Enquête publique :	Du 15 octobre 2007 au 23 novembre 2007
Approuvé le :	30/01/2008

Modifications	Mises à jour

Sommaire

- Préambule page 3
- Les objectifs communaux page 2
- Les principes du développement durable page 3

- 1ère partie - Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD page 4

- 2ème partie – Le PADD page 16

Préambule

• Le présent document présente les éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, élaboré dans le cadre des études en cours concernant la révision du PLU de Beausoleil

• Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

• Le PADD est l'expression synthétique d'une vision stratégique du développement et de mise en valeur du territoire de la commune, à long terme. En cela, il fixe les grandes orientations « cadre » du projet communal. Celles-ci seront ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement. En tant que de besoin, des orientations d'aménagement pourront également compléter et illustrer certaines orientations ou programmes envisagés.

les objectifs communaux

• *Le PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le Conseil Municipal en date du 12 décembre 2002*

• Les objectifs communaux, **sont les suivants :**

- **Protéger de façon accrue la patrimoine naturel et urbain**
- **Améliorer les modes de déplacement urbain**
- **Développer la mixité urbaine, en vue notamment de favoriser l'accroissement du parc de logement 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 les hauteurs autorisées dans les secteurs périphériques du 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**

Les principes du développement durable

Le projet de PADD expose les orientations générales du projet communal, lesquelles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

-le respect du principe d'équilibre **entre renouvellement urbain et de développement urbain maîtrisé, d'une part, et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.**

-la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, **d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.**

- l'utilisation économe et équilibrée des espaces **intégrant : la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.**

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :
« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé».

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire.

1 - Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD

Les données socio-économiques*

- un peu plus de 13 000 habitants
- une densité de 4 660 hab / Km2
- Une croissance (+ 0,5% par an) liée aux apports extérieurs de population
- 5 640 actifs résidants sur la commune
- un parc de logements comprenant :
- 71,6% de Résidences Principales
- 16,5% de Résidences Secondaires
- 11,9% de Logements Vacants
- un parc de logements sociaux représentant 8,5% du parc total de logements sur la commune

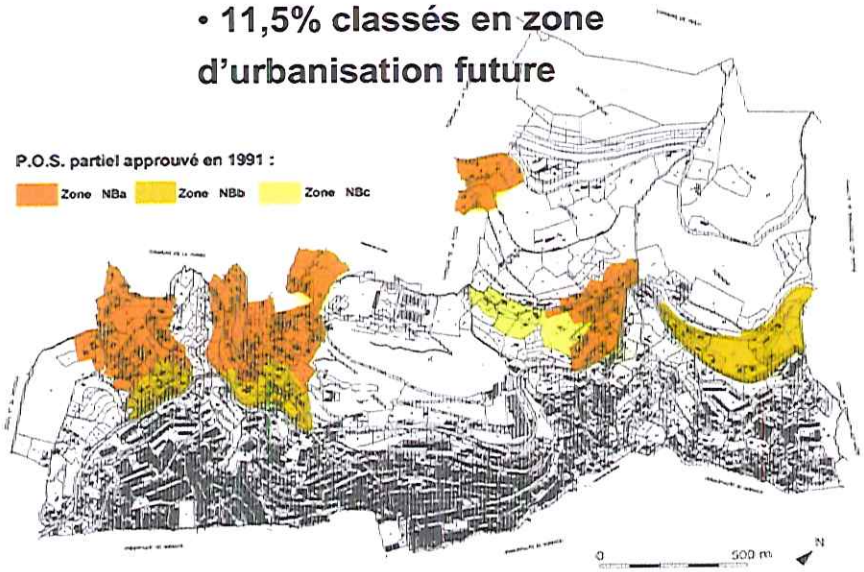
** Données extraites du diagnostic territorial*

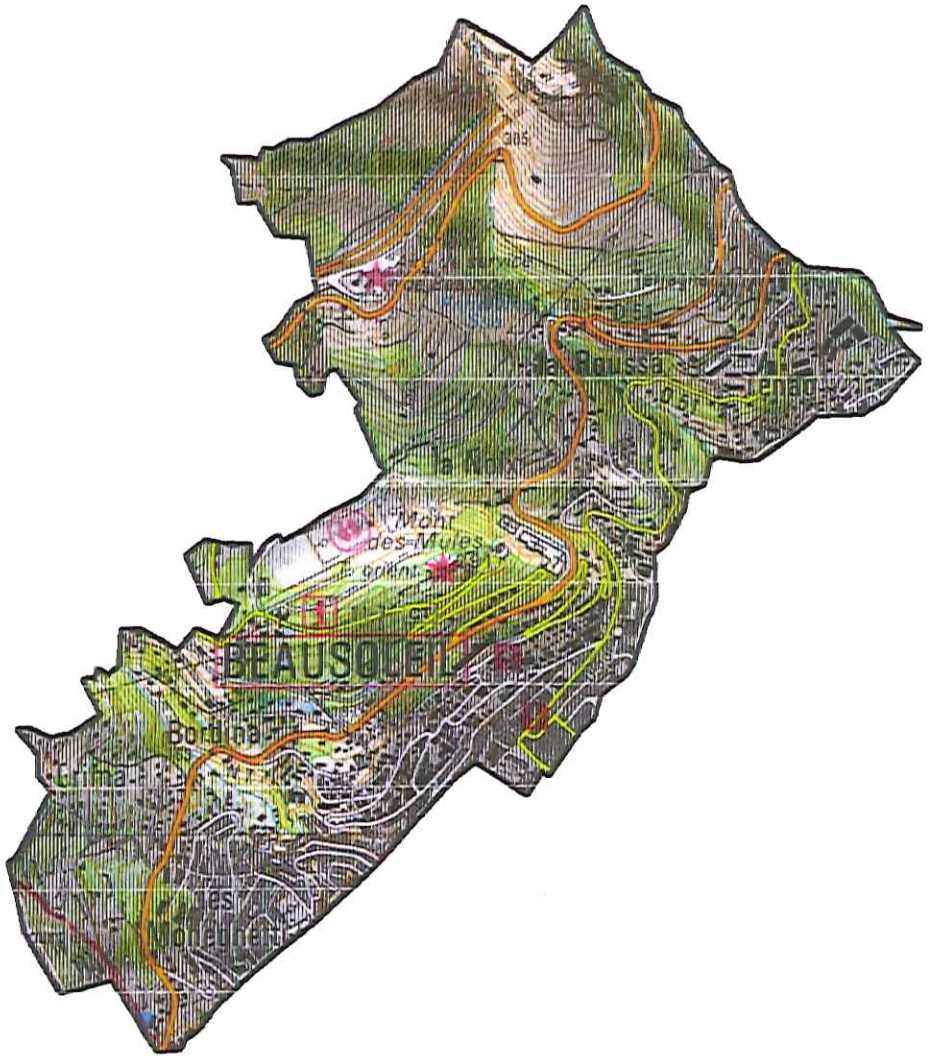
Les données spatiales

Surface de la commune : 279 hectares dont :

16,3 % classés en zone NB au précédent POS

- **32,5% classés en zone urbaine**
- **38% classés en zone naturelle**
- **11,5% classés en zone d'urbanisation future**





Le bilan du diagnostic et de la concertation

Le diagnostic territorial et les concertations, réalisés en première phase d'études, ont mis en évidence une certain nombre d'enjeux à l'échelle de la commune, dont les principaux sont indiqués ci-contre

> une identité communale à préserver

> un cadre patrimonial et paysager à préserver et un rapport de la ville à son grand cadre paysager à conforter

> une prédominance de la fonction résidentielle à maîtriser

> un besoin de renforcer les centralités et les équipements des quartiers existants

> des difficultés de circulation et de stationnement

> un besoin de développer les transports en commun et les déplacements piétons et deux roues

> un renouvellement urbain à favoriser

> des domaines d'activités économiques à conforter

> une faiblesse de l'offre de logements pour actifs et plus particulièrement de logements sociaux

> des espaces publics à organiser et à valoriser

> une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et des constructions à assurer

Préserver l'identité de la commune
c'est :

- **préserver son patrimoine et sa relation au territoire**
- **confirmer, renforcer et organiser ses différents pôles de centralité**
- **conforter l'offre de service, d'équipements et de logements permanents…**

Le maintien de cette identité et la réponse aux grandes problématiques identifiées nécessitent un effort de structuration des espaces, **c'est à dire des actions à mettre en œuvre sur le foncier, la voirie (maillage, sécurisation), les équipements et sur la gestion de la densité et des volumétries.**

Dans ce cadre les zones urbaines et certaines zones qui étaient classées en NB ou en zone d'urbanisation future (NA) au précédent document d'urbanisme devront accueillir des opérations structurées et des actions de renouvellement urbain.

Les scénarios de croissance

• Les scénarios de croissance ont pour objet de donner à la ville de Beausoleil les éléments de choix pour situer ses actions à l'horizon du P.L.U.

• Ils indiquent les cadre généraux en termes de croissance de la population, du logement et de l'emploi, qui, en fonction des choix opérés par la ville, seront recherchés au travers des dispositions du P.L.U.

• Deux scénarios ont été simulés à l'horizon 2014 :

- le premier simule les croissances à partir du prolongement des tendances observées ces dernières années,
- le second prend en compte la mise en oeuvre des objectifs et les projets communaux recensés et définis par la commune, dans le cadre du présent P.L.U.

• Les tableaux indiqués ci-après donnent les projections de chaque scénario en matière de population et de logements. Une évaluation des besoins théoriques en matière d'espace d'accueil complète ces estimations.

Hypothèses de développement et rythmes de croissance

Les trois années 2002, 2003 et 2004 ont été marquées par un ralentissement de la construction (principalement des logements non destinés à la résidence principale) mais également par un maintien du rythme démographique, lié à la très forte dynamique du bassin l'emploi de Monaco : 75 logements par an, dont 25 résidences principales, 55 nouveaux habitants par an, dont une vingtaine d'actifs et 10 emplois nouveaux par an localisés sur la commune.

Ainsi, en 2004, Beausoleil aurait un parc de logements d'environ 8.500 unités dont 6.000 résidences principales accueillant 13.000 habitants (estimation de population sans doubles comptes) dont 5.600 actifs résidents. La commune compterait 1.900 emplois.

On constate également un flux d'arrivée de nouveaux actifs (effet Monaco et Riviera) en provenance de l'extérieur du département et du littoral des Alpes Maritimes (Nice mais aussi le littoral Ouest). Beausoleil attire les nouveaux ménages par ses emplois propres et ceux liés au bassin environnant, mais aussi par son cadre de vie, son positionnement stratégique, ses axes de desserte viaire et ferroviaire. La tendance d'attractivité devrait continuer à terme et permettre une croissance générale potentielle des paramètres socio-économiques de l'ordre de 5 à 10% sur la durée d'application du PLU.

L'impact du projet de développement maîtrisé souhaité par la commune en fonction des divers objectifs exprimés peut être testé par une simulation théorique prospective effectuée à l'horizon 2014 pour un scénario annuel de développement aussi réaliste que possible, à mettre en regard d'un scénario de faible croissance. Cette simulation permet d'estimer les tendances d'évolution des paramètres socio-économiques: résidences principales, emplois, actifs, population, en fonction des hypothèses considérées.

Les éléments moteurs

Les chiffrages de simulation prennent en compte la mise en œuvre à plus ou moins long terme des principaux projets structurants et développements significatifs de la commune et de son environnement et notamment :

- le développement de l'environnement économique de la CARF et de Monaco
- la restructuration ou la réalisation des équipements publics et collectifs nécessaires aux habitants permanents et provisoires de la commune (services de proximité, écoles, sports, équipements sociaux et touristiques)
- la capacités de construire en cours (les permis délivrés font état d'environ 300 logements autorisés dont deux tiers sont en cours de réalisation et un tiers non encore commencés, donc potentiels pour le moyen terme).
- les potentialités de projets importants maîtrisés tels que zone NA RN7, projet Bd Guynemer, Plan-masse Grimat (logements pour actifs et équipements de petite enfance, crèche), Plan-masse Crémaillère (hôtellerie 4*, tourisme, résidences, commerces et logements sociaux) soit une capacité potentielle pouvant être évaluée à un total à long terme d'environ 800 logements dont plus de la moitié pour actifs.
- le développement de l'emploi modéré (développement d'emplois de services principalement aux personnes plutôt qu'aux entreprises), emplois de proximité, de commerce, de tourisme et culture, d'accueil et d'administration , de l'ordre de 20 à 25 nouveaux emplois par an
- compte tenu du bassin d'emploi extrêmement proche et très dynamique de Monaco, si la capacité en logements le permet, accueil de nombreux nouveaux actifs: employés, cadres moyens, cadres supérieurs (l'hypothèse la plus forte est de près de 40 par an pour 40 RP supplémentaires par an)
- la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires au développement durable, en particulier, réseau viaire et stationnement
- l'aménagement adéquat des entrées de ville en terme d'accès, de sécurité, de stationnement et l'organisation de déplacements tous modes
- l'aménagement, l'organisation et la restructuration des divers secteurs existants d'habitat de la commune, adaptés aux besoins des habitants et des touristes, l'accueil des emplois supplémentaires de services et commerces de proximité, induits par les nouvelles fréquentations touristiques, mais aussi par l'arrivée de nouvelles populations d'actifs et d'habitants.

Les scénarios

L'évolution des population, logements, actifs, emplois suivant les rythmes de construction et hypothèses de développement

• **Le scénario de développement « faible »** correspond à une croissance très ralentie, en fonction d'une conjoncture économique générale défavorable (en particulier un ralentissement de l'économie monégasque et de celle de la Riviera,). Il suppose des décalages dans la programmation des équipements et des secteurs, d'un coup de frein sur le logement, l'accueil touristique, et sur tous les projets, amenant ainsi un rythme faible de nouvelles constructions et une consommation d'environ un tiers des potentialités théoriques évaluées à ce jour :

+35 habitants par an, dont 13 actifs
+40 logements par an, dont +20 résidences de loisirs et +20 résidences principales par an
+8 emplois sur place par an
diminution de la taille des ménages et vieillissement de la population

• **Le scénario de développement « maîtrisé »** est un scénario de développement modéré sur 10 ans. Il correspond à une croissance moyenne de la construction maîtrisée, inférieure à celle de la période de construction forte constatée de 1990 à 2001, Cette hypothèse se justifie dans une bonne conjoncture économique avec une double demande de capacité d'accueil en hébergement principal et de loisir. Il implique un démarrage rapide des divers projets de développement économique, d'équipements et de desserte des quartiers de Beausoleil. Les rythmes annuels déduits de la simulation entraîneraient une consommation des deux tiers des potentialités théoriques évaluées :

• +90 habitants par an, dont 40 actifs
• +75 logements par an, dont +35 résidences de loisirs et +40 résidences principales par an
• +25 emplois sur place par an
• taille des ménages stable autour de 2,15 (actifs jeunes et couples avec enfants)

Les scénarios

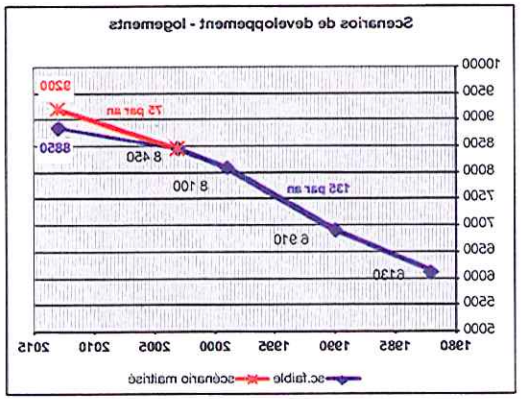
En conclusion des deux simulations, avec des rythmes de croissances de logements de + 40 à + 75 par an (dont la moitié en résidences principales), on aboutit à une fourchette de croissance de population de + 40 à + 90 personnes par an, dont plus du tiers
sont des actifs, et une évolution positive de l'emploi de 10 à 25 par an. La ville de Beausoleil peut donc en dix ans passer de :

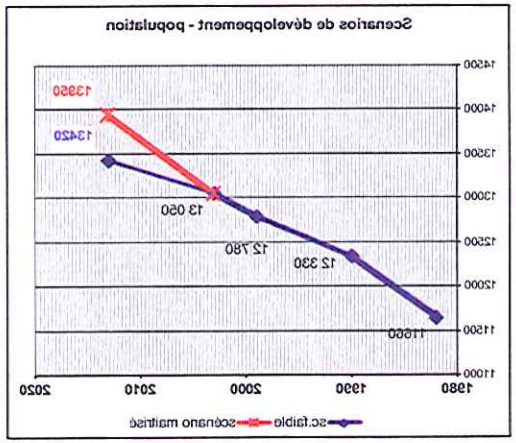
• 13.000 habitants, 8 450 logements (dont 70% en RP), 5 600 actifs résidents "occupés", 1 900 emplois localisés dans la commune ,

• à des fourchettes variant suivant un scénario tendanciel faible ou un scénario de développement maîtrisé

• de 13 400 à 13 950 habitants, 8 900 à 9 200 logements (dont 6.250 à 6.450 RP) , 2 000 à 2 150 emplois et 5 800 à 6 000 actifs

Les scénarios





Logements

BEAUSOLEIL	1982	1990	1999	2004 estim.	scenarios 2014 sc.faible	scenarios 2014 sc nario maitris		Rythmes annuels moyens 99/04	Rythmes annuels moyens sc.faible	Rythmes annuels moyens sc n. maitris	
RP	5 185	5 621	5 926	6 050	6 250	**6 450**		25	20	**40**	
RS	550	761	1 254	1 400	1 550	1 650		35	15	25	
LV	394	531	924	1 000	1 050	1 100		15	5	10	
Ensemble	6 129	6 913	8 104	8 450	8 850	**9 200**		75	**40**	**75**	

Populations

BEAUSOLEIL	1982	1990	1999	2004 estim.	scenarios 2014 sc.faible	scenarios 2014 sc nario maitris		Rythmes annuels moyens 99/04	Rythmes annuels moyens sc.faible	Rythmes annuels moyens sc n. maitris	
Taille des m nages	2,24	2,17	2,14	2,15	2,14	2,15					
Population m nages	11 611	12 198	12 682	12 977	**13 344**	**13 868**		59	37	89	
Population (sans doubles omptes)	11 664	12 326	12 775	13 050	**13 420**	**13 950**		55	**37**	**90**	
		83	50	55							

Actifs - Emplois

BEAUSOLEIL	1982	1990	1999	2004 estim.	scenarios 2014 sc.faible	scenarios 2014 sc nario maitris		Rythmes annuels moyens 99/04	Rythmes annuels moyens sc.faible	Rythmes annuels moyens sc n. maitris	
actifs r sidants	4 991	5 381	5 556	5 640	**5 770**	**6 040**		17	13	40	
dont stables	*1 111*	*1 068*	*894*	*840*	*740*	*840*		*-11*	*-10*	*0*	
emplois localis s	1 785	1 768	1 840	1 890	**1 970**	**2 140**		10	**8**	**25**	

Les scénarios de croissance

Positionnement des hypothèses par rapport au PLH de la CARF

- **La part de logements sociaux de Beausoleil dans le parc de logements sociaux CARF est aujourd'hui de 26%**
- **la part de population de Beausoleil dans la CARF est de 20%**
- **la part de croissance de logements Beausoleil dans la CARF est 19%**

L'hypothèse PLH est d'environ +470 logements supplémentaires par an dont près de 200 RP (55% en logements pour actifs).

Il suffit à Beausoleil de produire 40 RP dont 20 pour actifs pour satisfaire à sa part de 20% de l'objectif théorique global envisagé dans le PLH de la CARF. (Ce niveau se situe en dessous de l'hypothèse de développement présentée ci-dessus)

2 – Le PADD

Un projet de territoire pouvant être décliné en 4 lignes de force s'appuyant sur le diagnostic et la concertation

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

Préserver les paysages et l'environnement

• Les espaces remarquables et caractéristiques de l'identité du territoire communal seront protégés et préservés.
Il s'agit :
-des espaces sensibles qui participent de la structure du grand paysage : les vallons, les massifs collinaires, les bois, les cours d'eau…
-des éléments spécifiques à valeur patrimoniale
-des jardins publics ou privés remarquables

▪ Les espaces boisés ou naturels de qualité feront l'objet de protection particulières.

▪ Les principales vues significatives seront préservées

• Le patrimoine architectural, urbain et paysager, identitaire, sera préservé et mis en valeur.

▪ La sensibilité des espaces urbanisés face au risque incendie de forêt sera réduit :
-en mettant en œuvre les dispositions prévues au plan des prévention des risques incendies et feux de forêt
- en instituant des largeurs minimales à toutes voies nouvelles dans les zones exposées aux risques

Préserver la structure et l'identité du grand paysage

- ***Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et remarquables***
- ***Limiter le développement du tissu pavillonnaire diffus***
- ***Atténuer les discontinuités entre les zones pavillonnaires et les secteurs d'habitat collectif***
- ***Maintenir l'équilibre entre végétal et bâti, hors espaces de renouvellement urbain***
- ***Compléter la trame verte***

Préserver le patrimoine bâti et paysager

- ***Maintenir les témoignages d'architecture des différentes époques***
- ***Préserver et valoriser le centre ancien***
- ***Sauvegarder l'héritage paysager***

Garantir la qualité environnementale

- ***Favoriser la mise en place de modes de gestion adaptés aux espaces naturels***
- ***Gérer les espaces soumis aux risques naturels***
- ***Lutter contre les nuisances sonores***
- ***Gérer les ressources en eau***
- ***Compléter la modernisation du réseau d'assainissement***

Organiser et valoriser le tissu urbain

• En raison des choix opérés en matière de maîtrise de la croissance urbaine, de structuration des espaces urbanisés et de préservation des espaces naturels et patrimoniaux, la satisfaction des besoins futurs en matière d'habitat se réalisera principalement par :
• le renforcement et le renouvellement urbain des quartiers urbanisés et notamment du centre ville
• le développement de tissus mixtes sur les secteurs stratégiques identifiés avec une part de logements sociaux
• la préservation des quartiers résidentiels existants, en cohérence, d'une part, avec leur niveau de desserte en voirie et en réseaux et, d'autre part, le maintien d'une densité permettant d'assurer un équilibre entre bâti et végétal.

•La préservation des caractéristiques du centre ville ainsi que le maintien des ses fonctions résidentielles et de service seront recherchés. La conservation et la valorisation du patrimoine bâti seront recherchées ainsi que le maintien du logement permanent et celui des commerces et services de proximité.

• La structure des quartiers sera renforcée par l'organisation de pôles de centralité, organisés à l'échelle de chaque entité.

• La gestion de la construction sera assurée en particulier par l'adaptation des règles assurant ainsi une meilleure transition entre les volumétries autorisées et une plus grande lisibilité de la forme architecturale et urbaine.

• La mise à niveau de l'offre en matière d'équipements et la création d'équipements nouveaux seront poursuivies. Ces équipements communaux seront complétés par une série d'équipements d'intérêt communautaire.

Favoriser le renouvellement urbain

•Permettre une évolution structurée du tissu bâti, dans les secteurs identifiés, permettant l'accueil de la mixité et la réalisation de logements permanents et notamment de logements sociaux, conformément aux objectifs du PLH
• Limiter le développement de l'habitat diffus

Renforcer le cadre urbain et affirmer l'identité des quartiers

• Mettre en valeur et préserver le centre ville
• Conforter et développer les quartiers en affirmant leur identité propre
• Aménager et mettre en scène les lieux de référence des quartiers (places, jardins, bâtiments…)
• Limiter l'urbanisation des parties hautes et basses des coteaux

Soutenir les activités économiques dans le tissu urbain

• Conforter les activités existantes et maintenir un tissu économique diversifié
• Favoriser le renforce d'une offre hébergement touristique adaptée et de qualité
• Favoriser le maintien ou l'installation de commerces de proximité, associés aux logements et aux équipements

Conforter les équipements publics

• 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

• Il s'agit de favoriser la réalisation de logements permanents pour actifs mais également pour les jeunes et pour les personnes âgées. L'objectif du P.L.H. en matière de production de résidences principales neuves en logements conventionnés, sera recherché.

• Les centres secondaires, les Moneghetti et le Tenao, comme les espaces identifiés comme stratégique en matière d'accueil d'habitat seront développés dans un souci de valorisation et d'affirmation des identités propres. Ils pourront accueillir en priorité du logement pour actifs.

• Les espaces intermédiaires, situés en continuité du centre ville dense accueilleront une urbanisation structurée comprenant des équipements et, notamment, du logement pour actifs.

Diversifier l'offre de logement et favoriser la mixité urbaine

- ***Maîtriser qualitativement et quantitativement la production de logements***
- ***Permettre la construction de logements neufs et favoriser la production de logements permanents mieux adaptés et plus accessibles aux actifs, aux jeunes et aux personnes âgées***
- ***Parfaire l'offre en logements logements locatifs conventionnés***
- ***Encourager la réhabilitation des logements existants***
- ***Favoriser le logement pour actifs saisonniers***

Mieux circuler et se déplacer autrement

Le développement durable du territoire communal nécessite :

• le complément du maillage de voirie existant afin d'offrir une meilleure desserte des quartiers et de garantir le maintien d'une garantie de service. Ce maillage sera organisé principalement à partir des voies existantes.

• une amélioration de l'offre en matière de transports en commun. La structuration du tissu urbain sera organisée le long de ces axes privilégiés.

• une plus grande sécurisation des axes de déplacements sera assurée par l'aménagement des voies en voies urbaines. Des espaces à dominante piétonne seront identifiés dans les centres. Le renforcement du réseau sécurisé de desserte piétonnes et cyclables, à l'échelle de la commune, sera poursuivi.

• l'organisation d'une inter modalité sera facilitée, aux principaux points d'échanges, en particulier aux entrées de ville et en périphérie du centre ville.

• les entrées de ville seront requalifiées dans une perspective de sécurisation des déplacements et de meilleure lisibilité.

• 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 lié aux constructions nouvelles seront adaptées.
Les spécificités pour les résidents seront développées en cohérence avec le développement des transports en commun.

Compléter le maillage de voiries

- ***Assurer une meilleure desserte et une meilleure liaison inter- quartiers***
- ***Faciliter les déplacements doux sécurisés***

Enrichir le réseau de transport en commun

- ***Identifier des axes forts de circulation des TC***
- ***Favoriser l'intermodalité***
- ***Compléter l'offre sur le territoire***
- ***Réserver les emprises pour un futur axe TCSP***

Offrir un choix de déplacements faciles, agréables et sûrs

- ***Partager équitablement l'espace public entre les différents modes de déplacements***
- ***Adapter les modalités de déplacement en fonction des quartiers***
- ***Conforter le réseau de voies piétonnes et cyclables protégées***

Réorganiser le stationnement

- ***Réorganiser l'offre existante***
- ***Développer des parcs relais en périphérie du centre***