

Les entités urbaines de Beausoleil



Les Moneghetti

Situé à l'extrême Ouest de la commune, le quartier des Moneghetti constitue le centre secondaire de Beausoleil, séparé du centre-ville par le Vallon des Moneghetti.

Le tissu urbain s'organise sous forme radioconcentrique avec une densité croissante des bords du quartier vers le centre.

L'affirmation et le développement de ce pôle de proximité sera un axe prioritaire de la révision du PLU.



Le centre-historique

Haut lieu de vie de Beausoleil, cette entité urbaine constitue le lieu le plus fréquenté de la commune avec une multitude de commerces et de services. Son architecture singulière de style Belle Epoque dessine l'espace avec élégance.

Ce quartier dispose de rues étroites et d'une topographie prononcée.

Afin de valoriser cet ensemble exceptionnel, la réduction de la place de la voiture au profit du piéton constitue une priorité.



L'hypercentre

Composé de la partie haute du Carnier, ce secteur se caractérise par un tissu urbain légèrement plus lâche et ondulé que le centre-historique formant des îlots de formes variées.

L'hypercentre concentre un certain nombre de commerces et d'équipements.

Les principaux enjeux seront de préserver le caractère patrimonial et de renforcer la fonction commerciale du secteur.



Les Serres

Positionné sur les hauteurs d'une colline séparant le vallon de la Noix et la vallon de la Rousse, ce secteur se caractérise par la faible densité de son tissu urbain et sa vocation exclusivement résidentielle.

Son éloignement des principaux équipements et commerces de la commune ainsi que la qualité paysagère du site impliquent de conserver un équilibre entre espaces végétalisés et espaces urbanisés.



Le Vallon de la Noix

Situé dans le prolongement du centre-ville, le vallon de la Noix constitue une entité urbaine monofonctionnelle dédiée à l'habitat et quelques commerces le long du Boulevard Guynemer. Principalement pourvu de petits collectifs, ce secteur tend à se densifier par coup avec des projets d'habitat collectif de taille plus importante.

La proximité avec le centre ville pourrait justifier une densification et une restructuration de ce secteur tout en prenant en compte les caractéristiques environnementales.



Le Ténau Supérieur

L'entité urbaine du Ténau marque l'entrée de ville à l'Est du territoire communal.

Récemment quartier urbanisé sous l'impulsion de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Ténau approuvée en 1981, ce secteur se caractérise par l'omniprésence de l'habitat collectif.

Cette entité est difficilement praticable à pied et le tissu commercial est quasi-inexistant.



Le Ténau Inférieur

Composé d'habitat individuel avec une trame végétale très présente, le Ténau inférieur est un quartier qui relie le noyau dense de l'ancienne ZAC à la Principauté de Monaco.

La révision du PLU devra veiller au maintien de la morphologie urbaine existante et à la préservation de la valeur patrimoniale de ce secteur.



Les secteurs d'habitat diffus

Principalement situés sur les flancs des premières collines, les secteurs d'habitats diffus se caractérisent par une végétation abondante et la présence de maisons individuelles édifiées sur de grandes parcelles.

Secteur monofonctionnel et difficilement accessible, l'enjeu principal est de contenir l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle afin de conserver l'identité paysagère communale.

Le Plan Local d'Urbanisme, une construction en 4 grandes phases



Le Plan Local d'Urbanisme
Document d'urbanisme de référence, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement sur 10-15 ans. Il précise les règles d'occupation des sols, cadre les futures constructions, tout en imaginant les possibles évolutions du territoire.

1) Le rapport de présentation
De manière transversale, il expose un diagnostic issu de l'analyse de différents thèmes (histoire, sociologie, démographie, économie, emploi...). Il est accompagné d'un diagnostic de l'état initial de l'environnement présentant les caractéristiques physiques et biologiques du territoire communal. Le document permet alors de dégager les enjeux et d'énoncer les objectifs de la commune. Il explique les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

2) Le PADD¹
Il expose le projet d'urbanisme de la commune et doit traiter de l'ensemble des problématiques du développement durable. Il définit, entre autres, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme et de protection des espaces naturels... Il arrête notamment les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique... Il fixe enfin des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3) Les OAP²
Elles définissent des prescriptions réglementaires qui peuvent porter sur des secteurs ou des quartiers particuliers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager... Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

4) La traduction réglementaire
Le dispositif réglementaire du PLU comprend des dispositions graphiques (plan de zonage) et des dispositions écrites (le règlement). Le règlement contient l'ensemble des dispositions écrites applicables aux différentes zones qui ont été délimitées sur le plan de zonage.

E
P
S
A
C
E

¹PADD : Projet d'aménagement et de développement durables
²OAP : Orientations d'aménagement et de programmation



Analyse environnementale

Créée en 1904 par Camille Blanc qui la détache du territoire de La Turbie, la commune de Beausoleil offre l'image typique de la Riviera Française avec un relief accidenté plongeant sur une frange littorale étroite et urbanisée.

Le territoire communal profite d'une position stratégique sur le littoral Maralpin à mi-chemin entre le pôle Niçois et le pôle Mentonnais. Elle entretient de fortes relations avec la principauté de Monaco comme en témoigne l'union de leur tissu urbain.

La commune se caractérise par une topographie abrupte dont le point culminant se situe à 621 mètres. Le relief s'organise selon 4 vallons abritant un réseau hydrographique la plupart du temps asséché : le vallon de Grima au Sud-Ouest, le vallon de la Noix au centre, les vallons de la Roussa et de l'Arme à l'Est.

Les espaces naturels se concentrent principalement dans les parties hautes de la commune. Les enjeux de protection et de gestion de ces espaces sont donc importants au regard de la pression anthropique et des rapports de proximité qu'ils entretiennent avec l'urbain.

Beausoleil abrite des milieux naturels remarquables qui font l'objet de protections comme les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), le site Natura 2000 et le site inscrit « littoral de Nice à Menton ».

Ces espaces naturels forment des continuités écologiques favorisant le déplacement des espèces et contribuent ainsi au maintien de la biodiversité.



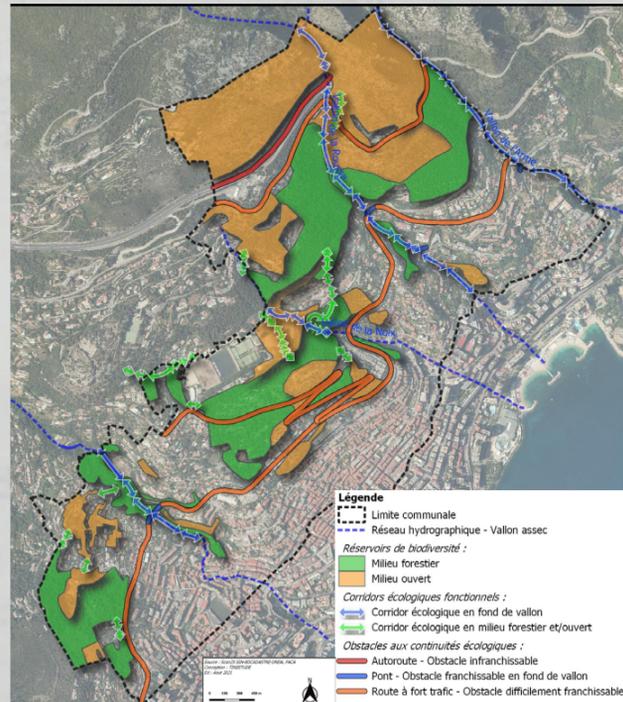
L'alexanor

L'Hémidactyle

La Rainette

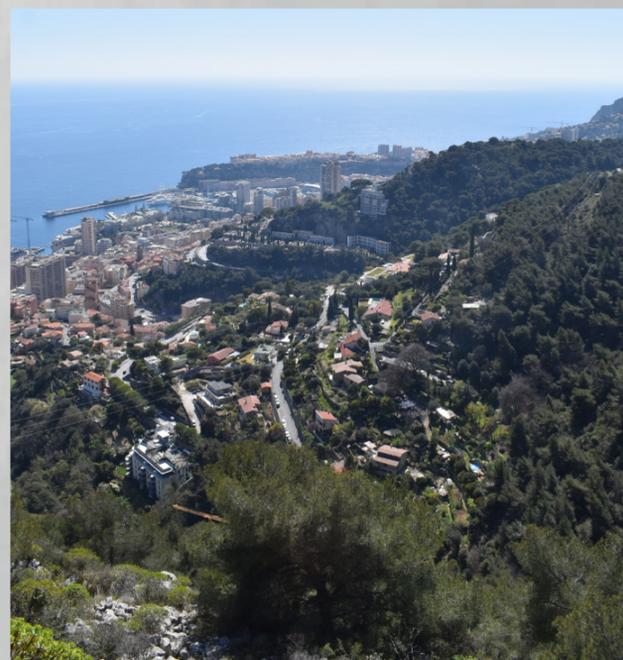
Le fonctionnement de ces espaces naturels et de leur biodiversité répond à un équilibre fragile qui doit être protégé dans la révision du PLU. A cet effet, l'état initial de l'environnement a détaillé le réseau écologique de Beausoleil à travers une trame verte pour les milieux terrestres et une trame bleue pour les milieux aquatiques. Cet outil sert à déterminer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité d'un territoire. Il répertorie également les obstacles qui pourraient menacer le bon fonctionnement du réseau écologique.

Outre cet environnement à préserver, la commune dispose d'un patrimoine remarquable (Riviera Palace, Villa Juturne, carrière romaine...) dont certains font l'objet d'une inscription ou d'un classement. Ces vestiges témoignent de la richesse de l'histoire de Beausoleil et de son passé millénaire.



Enfin, le territoire est soumis à plusieurs types de risques : inondation et coulée de boue, incendie, mouvement de terrain, risque sismique.

Un plan de prévention des risques (PPR) sur le territoire communal répertorie les zones concernées par les aléas et définit les mesures pour les éviter.



Analyse socio économique

Un accroissement continu de la population

En 2017, la commune compte 13 607 habitants.

Depuis 1975, Beausoleil demeure une commune attractive de la Côte d'Azur en attirant chaque année de nouveaux habitants. Selon les statistiques de l'Insee, pour la période 2012-2017, le territoire communal enregistre un taux d'accroissement migratoire de + 0,6 % par an.

En revanche, la commune connaît un déficit naturel de population avec un nombre de naissances régulièrement inférieur au nombre de décès. Cette variation négative ne suffit pas à compenser l'excédent de population issue du solde migratoire et la population continue donc de croître.



La population beausoleilloise reste relativement jeune avec une majorité d'habitants âgés de moins de 60 ans (76,2 %) contre 67,3 % à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. Cependant, l'âge moyen de la population tend vers un vieillissement qui risque de s'accroître dans les prochaines années.

Les ménages avec familles représentent la structure familiale la plus représentée (60,6%). Les ménages de petite taille tendent à être plus nombreux au fil des ans sous l'effet du vieillissement de la population, de la décohabitation, des divorces ... etc.

Une forte dépendance au gisement d'emplois monégasque

Entre 2012 et 2017, le nombre d'emplois présent sur la commune a diminué d'environ -4,5 %. Cette diminution touche l'ensemble des secteurs d'activités sauf le secteur regroupant l'administration publique, l'enseignement, la santé, l'action sociale (+14,8 %).

La plupart des actifs de Beausoleil travaillent dans une autre commune. C'est principalement la Principauté de Monaco qui capte la majorité des actifs de Beausoleil.

Cette situation confirme l'interdépendance importante de la commune et de Monaco.

En 2017, les catégories socioprofessionnelles les plus répandues sur la commune sont les employés (40,6 %) et les ouvriers (26 %). Celles les moins représentées sont les agriculteurs (0,1 %) et la catégorie des artisans, commerçants, chefs d'entreprise (4,4 %). Le profil socioprofessionnel des beausoleillois se démarque surtout par sa forte représentation des ouvriers par rapport au territoire intercommunal (18 %).

Une progression des résidences secondaires

En 2017, Beausoleil compte 9 721 logements dont 63,6 % de résidences principales.

Le nombre de résidences principales augmente faiblement depuis 1999 avec 248 résidences de plus soit environ 12 par an. La période 2012-2017 enregistre la plus forte hausse. Cette évolution corrobore avec l'arrivée de nouveaux habitants constatée à travers le solde migratoire positif de la commune depuis 2012 et signe le retour d'une attractivité importante. Cette faible progression du parc de logement principal couplée à l'attractivité importante du territoire conduit à un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

La commune est également concernée par la question du logement des actifs monégasques. Ces salariés résident de plus en plus loin de la Principauté en raison des prix de l'immobilier sur la frange littorale et autour de Monaco.

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

Concernant la part de résidences secondaires, elle est également élevée (36,1 %). Son évolution est de +35,7 % entre 2012 et 2017.

Quant à la part de logements vacants, elle va considérablement diminuer entre 2012 et 2017 (+ 96 %).

Le parc de logement de Beausoleil est caractérisé par une majorité de logements collectifs. Ce nombre est en légère baisse depuis 2012. La commune compte ainsi 91,1 % de logements collectifs en 2017 contre 93,3 % en 2012.

Au cours de cette même période, la part de logements individuels passe de 6,4 % à 8,6 %.

Ce phénomène s'explique par le coût et la rareté du foncier.

La révision du Plan Local d'Urbanisme vise donc à proposer un aménagement du territoire en cohérence avec la situation effective de Beausoleil, sur la base des données techniques, sociales ou économiques.