

Elaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme

LE PLU, UN DOCUMENT CONSTITUÉ DE PLUSIEURS PIÈCES

Le Plan Local d'Urbanisme définit, à l'échelle d'une commune, **un projet global d'urbanisme et d'aménagement**.

Il permet d'orienter les évolutions du territoire sur une période de 10-15 ans.

C'est un outil opérationnel et stratégique qui propose des orientations de développement du territoire communal.

Le rapport de présentation

Un document établi en deux temps :
 - Le diagnostic : état des lieux de la commune et des enjeux de développement.
 - L'explication des choix retenus pour le PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La définition de prescriptions réglementaires relatives à des thèmes ou secteurs particuliers.

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; c'est le document central du projet communal. Il se veut lisible et accessible pour tous les citoyens.

Le zonage et le règlement

La traduction spatiale et réglementaire des orientations du PADD et du projet politique.

LES OBJECTIFS :

- Rechercher un équilibre entre **développement urbain** et **préservation des espaces naturels et agricoles** dans une perspective de développement durable et mesuré.
- Poursuivre le **développement des activités économiques** sur le territoire communal.
- Tenir compte des nouvelles préoccupations en termes de **renouvellement urbain, d'habitat et de mixité sociale**, de diversité des **fonctions urbaines** et de **mobilité**.
- Répondre aux **besoins de la population** pour les années à venir.

LES ÉTAPES CLÉS DE LA RÉVISION DU PLU



Le diagnostic :
 Un document évolutif tout au long de la procédure de révision du PLU.
 Il présente un état des lieux qui révèle l'ensemble des besoins et des enjeux propres à la commune.

BEAUSOLEIL

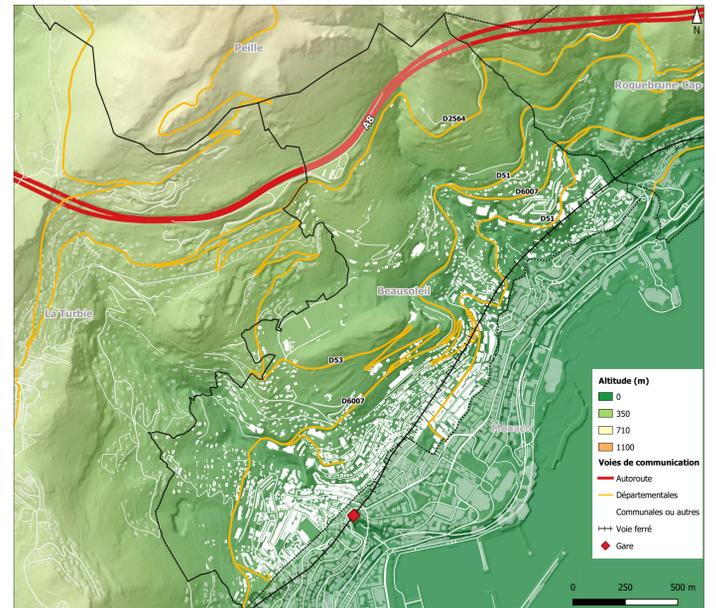
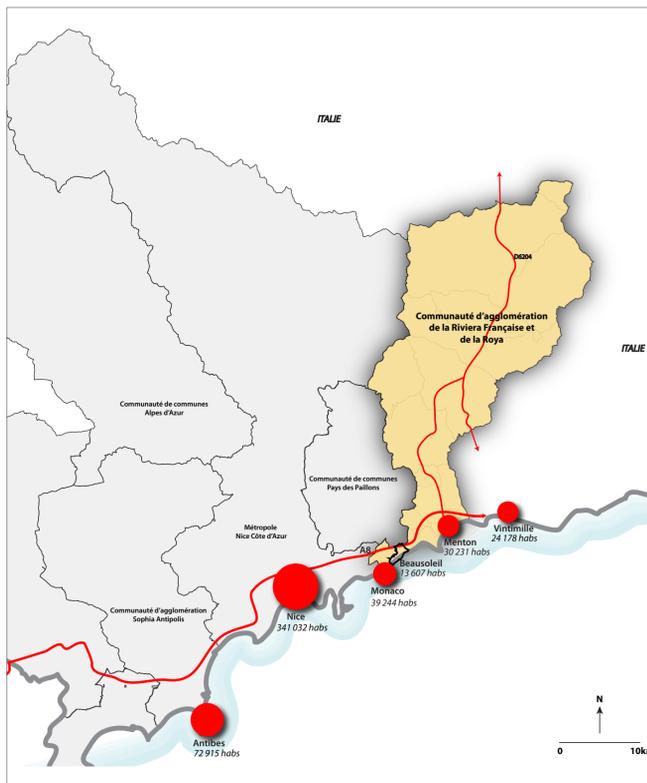
REVISION DU PLU

VILLE DE
BEAUSOLEIL

Les dynamiques locales

UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

- Commune appartenant à la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).
- Territoire fortement influencé par la proximité immédiate de la Principauté de Monaco.
- Des exigences supra-communales : le PLU devra être compatible avec les principes et orientations prescrits par les plans et programmes supra-communaux.



L'ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE



- » Une population en hausse : 13 607 habitants en 2017.
- » Des migrations résidentielles comme principal apport de population.
- » Une population majoritairement composée de familles (en moyenne, un ménage est composé de 2,2 personnes) mais une progression des ménages d'une personne.
- » Une population jeune mais qui tend à vieillir.

Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil

Stabiliser la population actuelle en répondant à ses besoins



- » Un parc de logements majoritairement composé de résidences principales : 6 182 logements. 3 513 résidences secondaires et 26 logements vacants.
- » Une part importante de logements collectifs.
- » Des logements composés en majorité de 1, 2 ou 3 pièces.
- » Une majorité de locataires.
- » 10,8 % de logements sociaux.

Poursuivre le développement de la mixité sociale et rééquilibrer l'offre

Créer une offre en logement adaptée aux actifs monégasques



- » Une part importante d'actifs dont une majorité de professions intermédiaires.
- » Une activité agricole inexistante.
- » Un rythme de création d'emplois peu dynamique.
- » Un tissu économique marqué par la prépondérance du secteur tertiaire et par la présence d'entreprises de petite taille.

Diversifier les fonctions urbaines

Affirmer le développement économique local au sein des centralités du centre ville, du Ténao et des Moneghetti



- » Une forte mobilité vers la Principauté de Monaco lors des déplacements domicile-travail.
- » Un recours quasi systématique à la voiture pour les déplacements.
- » Des modes doux à renforcer.
- » Une offre en transports collectifs insuffisante.

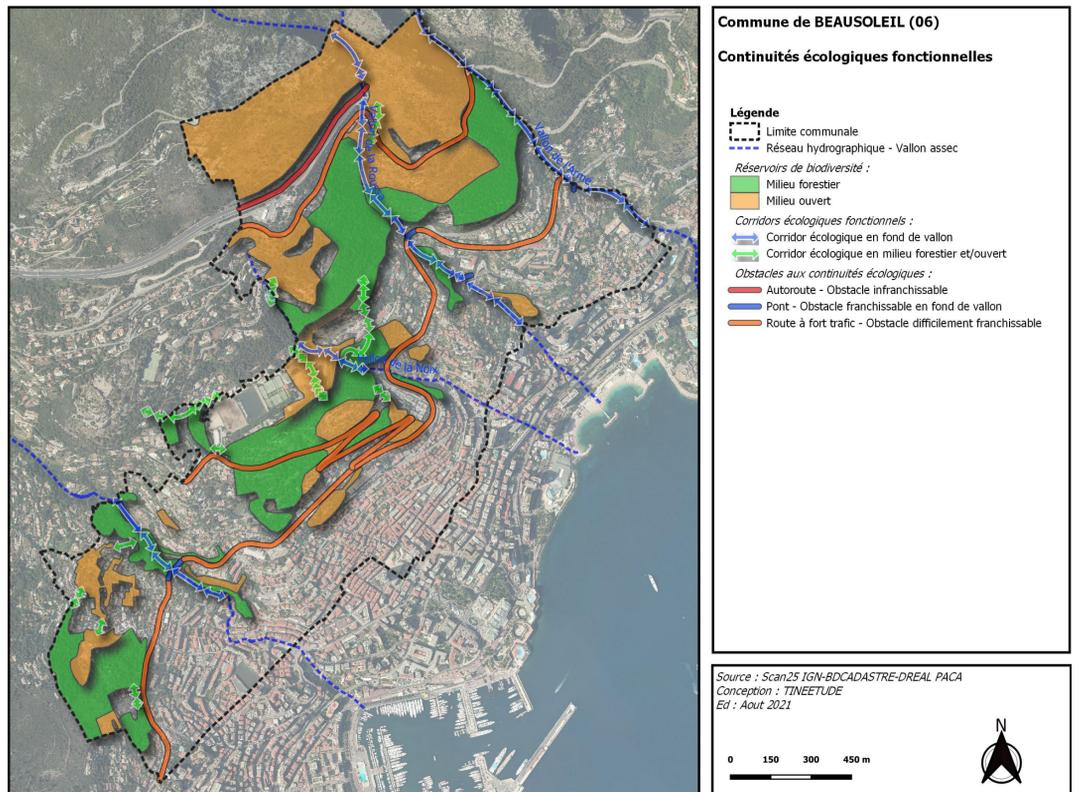
Poursuivre les projets en faveur de la mobilité douce

Développer une offre en transports collectifs en collaboration avec la CARF

L'état initial de l'environnement

LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET BIOLOGIQUES

- Un territoire rythmé par des vallons qui traversent le territoire communal du Nord au Sud.
- Des écosystèmes (cours d'eau, faune, flore) à préserver.
- Des secteurs naturels composés de falaises, de pelouses et de milieux forestiers denses.
- Des milieux naturels remarquables faisant l'objet d'inventaires et de protections : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Natura 2000... Ces espaces forment des continuités écologiques vectrices de biodiversité.



Nivéole de Nice



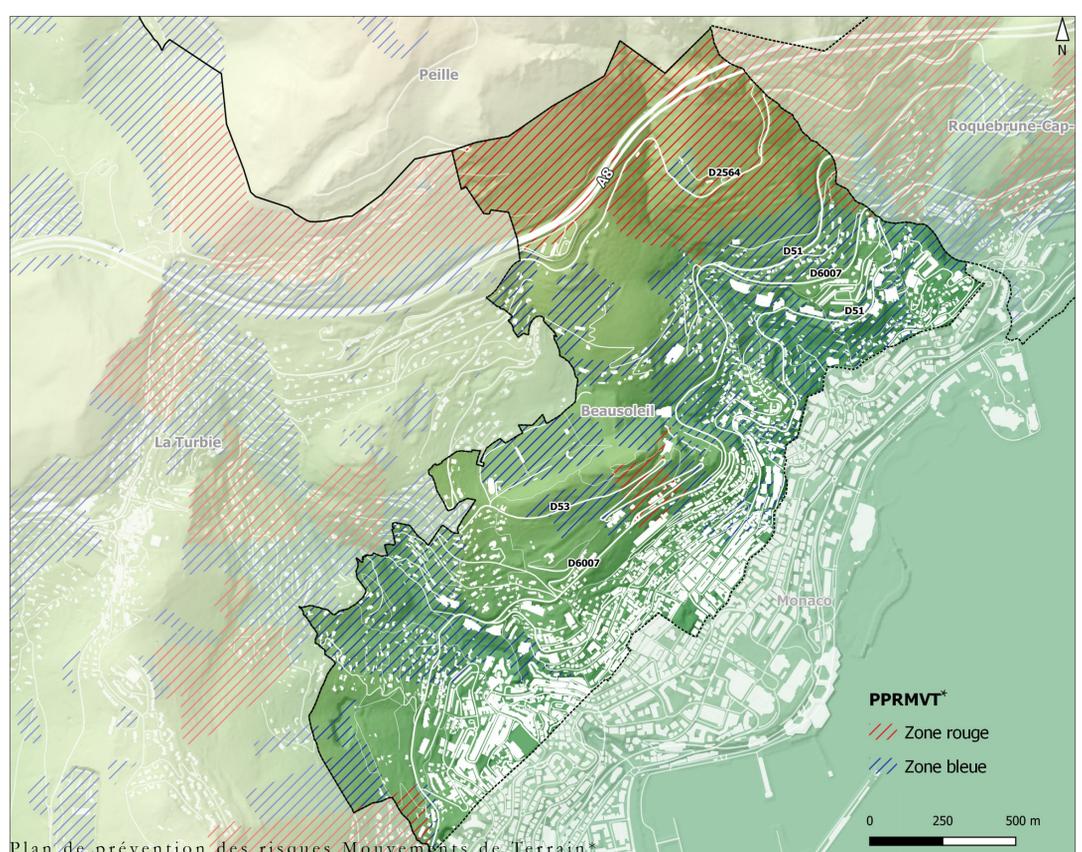
Grima



Vallon de la Noix

LES RISQUES NATURELS

- La commune est concernée par plusieurs formes de risques : incendie, inondation et coulée de boue, mouvement de terrain, risque sismique et l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Depuis le 15 mai 2001, un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) sur les mouvements de terrain présente les zones à risques et définit les mesures pour les éviter.



BEAUSOLEIL

REVISION DU PLU

VILLE DE
BEAUSOLEIL

Les entités urbaines de Beausoleil



Le centre-historique

Constats

- Haut lieu de vie de Beausoleil
- Tissu urbain dense et architecture remarquable
- Nombreux équipements, commerces et services
- Topographie très prononcée
- Ruelles étroites

Enjeux

- Maintenir et renforcer l'attractivité du centre-historique
- Valoriser le patrimoine bâti
- Faciliter les déplacements pédestres via la mécanisation des escaliers



L'hypercentre

Constats

- Présence de nombreux quartiers historiques (Carnier, Tonkin et la Gaîté)
- Typologie du bâti très variée (grande villas avec jardins, petits collectifs ...)
- De nombreux commerces, services et équipements

Enjeux

- Préserver le caractère patrimonial
- Revaloriser le centre du quartier de la Gaîté
- Réduire la place de la voiture au profit du piéton
- Renforcer la fonction commerciale



Les Serres

Constats

- Vocation exclusivement résidentielle
- Tissu urbain aéré et typologie du bâti variée
- Trame végétale très développée

Enjeux

- Conserver un équilibre entre espaces végétalisés et espaces urbanisés



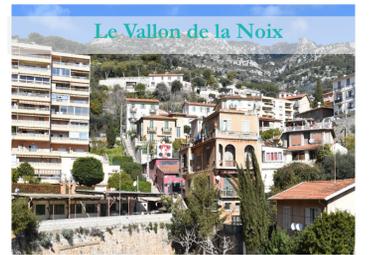
Les secteurs d'habitat diffus

Constats

- Quartier exclusivement résidentiel
- Présence de maisons individuelles édifiées sur de grandes parcelles
- Végétation omniprésente
- Accessibilité difficile

Enjeux

- Contenir l'urbanisation dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle
- Conserver l'identité paysagère communale
- Accessibilité difficile



Le Vallon de la Noix

Constats

- Densification récente de ce secteur par des projets d'habitat collectif
- Présence de quelques commerces le long du boulevard Guynemer
- Percées visuelles vers le littoral

Enjeux

- Permettre une densification et une restructuration tout en prenant en compte les caractéristiques environnementales
- Renforcer l'axe commercial
- Maintenir les vues vers le littoral



Les Moneghetti

Constats

- Centre secondaire
- Fonctions urbaines variées (commerces, services, équipements publics ...)
- Densité urbaine importante

Enjeux

- Affirmer et développer le pôle de proximité des Moneghetti
- Valoriser et structurer les espaces publics
- Favoriser les déplacements par les modes doux



Le Ténau Supérieur

Constats

- Présence de collectifs
- Absence de commerces et services
- Parcours pédestre peu développé et difficilement praticable

Enjeux

- Valoriser l'entrée de ville Est du territoire communal
- Développer les espaces piétons
- Favoriser l'implantation de commerces



Le Ténau Inférieur

Constats

- Quartier qui relie le noyau dense du Ténau Supérieur à la Principauté de Monaco
- Secteur composé d'habitat individuel
- Trame végétale importante

Enjeux

- Conserver les espaces de respiration
- Maintenir la morphologie urbaine existante
- Préserver la valeur patrimoniale