

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023



Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 29
Publié le :

23 FEV. 2023

Réf. : I 1 b

Séance du 16 février 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 16 du mois de février à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Gabrielle SINAPI, Adjoint au Maire, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Martine PEREZ, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Bintou DJENEPO, Fatima KADDIOUI, Vanessa VIETTI, Conseillers Municipaux.

Excusés et représentés :

M. Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire, représenté par Mme Cindy GENOVESE, Adjointe au Maire,
M. Philippe KHEMILA, Adjoint au Maire, représenté par M. Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,
M. Jorge GOMES, Adjoint au Maire, représenté par M. Michel LEFEVRE, Conseiller Municipal,
M. Edouard-Jean CURTET, Conseiller Municipal, représenté par M. Gérard SPINELLI, Maire,
Mme Rachel SOUKO, Conseillère Municipale, représentée par Mme Maïlys SALIVAS, Adjointe au Maire,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, Conseillère Municipale, représentée par M. Jacques CANESTRIER, Conseiller Municipal,
Mme Elena AVRAMOVIC, Conseillère Municipale, représentée par M. Fabien CAPRANI, Conseiller Municipal,
Mme Pavithra KURUSAMY, Conseillère Municipale, représentée par M. Georges ROSSI, Conseiller Municipal,
M. Amin BELAHBIB, Conseiller Municipal, représenté par Mme Vanessa VIETTI, Conseillère Municipale,
Mme Eléonore PATERNOTTE, Conseillère Municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire.

Excusés :

M. Lucien BELLA, Conseiller Municipal,
Mme Christine MATHIEU, Conseillère Municipale,
M. Stéphane MANFREDI, Conseiller Municipal,
Mme Sandrine MANFREDI-CAVALLERE, Conseillère Municipale.

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE

Reçu le 23/02/2023

Publié le 23/02/2023

Par délibération du 22 juillet 2020, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune en fixant les objectifs de cette révision ainsi que les modalités de concertation avec le public.

La première phase de la révision consacrée à l'élaboration du diagnostic territorial s'est achevée avec la présentation en Conseil Municipal du diagnostic le 21 mars 2022. Un rappel du diagnostic actualisé a été fait à l'occasion des réunions publiques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a également fait l'objet de discussions avec les personnes publiques associées le 12 décembre 2022. Cette réunion a conduit à modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avant présentation au public.

Ces réunions publiques, tenues les 9, 11 et 13 janvier 2023 ont également permis de présenter au public le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ce qui constitue la deuxième phase de la procédure de révision du PLU.

Il est rappelé que le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont mis à la disposition du public sur le site internet de la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, ce document définit les orientations générales de la ville sur un ensemble de politiques communales (urbanisme, aménagement du territoire, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ...) et de thématiques relatives à ces politiques (habitat, transports et déplacements, équipement commercial, développement économique...).

Le projet présenté à l'Assemblée Délibérante se décline sur cinq orientations générales reprenant les thématiques décrites ci-dessus. Ces cinq axes se déclinent en sous-orientations permettant de préciser les volontés de la Commune.

Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Beausoleil

- Préserver le grand cadre paysager naturel
- Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager, porteurs de l'identité de Beausoleil
- Bien vivre en ville
- Requalifier les entrées de ville
- Protéger la qualité environnementale et patrimoniale
- Gérer les risques naturels et les intégrer dans le projet de développement de Beausoleil

Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain de manière à permettre de préserver les équilibres du territoire

- Garantir un développement urbain maîtrisé
- Favoriser une politique de l'habitat, relevant un triple défi
- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments
- Intégrer la haute qualité environnementale
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de protection des sites et des paysages
- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion

Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de

proximité au sein du tissu urbain existant

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de centralité face à la rareté du foncier

- Maintenir et renforcer l'attractivité de Beausoleil
- Conferer le niveau d'équipements de la commune
- Accompagner la reprise des activités agricoles

Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile
- Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons inter quartiers
- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun
- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements

Orientation 5 : Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- Remise en perspective des besoins communaux
- Assurer un développement harmonieux et maîtrisé
- Trouver un équilibre entre renouvellement urbain et consommation foncière

L'étape suivante, celle de l'élaboration du plan de zonage et du règlement sera l'occasion de traduire l'ensemble de ces éléments.

Néanmoins, il convient au préalable que les membres du Conseil Municipal débattent sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce débat doit intervenir au moins deux mois avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

Vu les articles L.151-2, L.151-5, L.153-12, L.153-13, R.153-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable adressé aux Conseillers Municipaux joint à la présente délibération ;

Il est proposé au Conseil Municipal de débattre sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Débat préalable à l'approbation de la délibération

Monsieur le Maire : « Par délibération du 22 juillet 2020, le Conseil Municipal a initié la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune en fixant les objectifs de cette révision ainsi que les modalités de concertation avec le public.

La première phase de la révision, consacrée à l'élaboration du diagnostic territorial, s'est achevée avec la présentation en Conseil Municipal du diagnostic le 21 mars 2022. Un rappel du diagnostic actualisé a été fait à l'occasion des réunions publiques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Un long travail a permis de faire émerger les orientations générales qui nourrissent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui est présenté ce soir. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a également fait l'objet d'échanges avec les Personnes Publiques Associées le 12 décembre 2022. Cette réunion a conduit à modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable avant le présent débat.

Des réunions publiques, tenues les 9, 11 et 13 janvier 2023 ont également permis de présenter au public le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** ce qui constitue la deuxième phase de la procédure de révision du PLU.

AB Prefecture
006-210600128-20230216-I 1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** traduit les orientations politiques de la ville en matière d'urbanisme.

Ces orientations sont fondées sur la volonté de développer la commune et de préserver notre cadre de vie.

Ce document central définit les grandes orientations au travers des thématiques obligatoires imposées par la loi :

- Politique d'aménagement de la ville : logements, équipements publics, développement économique,
- Protection des espaces naturels et agricoles,
- Politique de transports et de déplacements,
- Préservation du patrimoine,
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** doit être débattu en Conseil Municipal. Après la tenue du débat sur les orientations générales du PADD, le plan de zonage et le règlement seront établis puis présentés au public avant arrêt du PLU. Après l'arrêt, les Personnes Publiques Associées à la procédure seront officiellement consultées pour avis avant une enquête publique (durée 1 mois) puis une approbation du nouveau PLU dans le courant du premier semestre 2024.

Les cinq orientations retenues dans la PADD :

Confirmer l'identité paysagère et environnementale

- Maintenir les espaces naturels situés au-dessus de la Moyenne-Corniche en renforçant le règlement du PLU sur le sujet à travers une trame verte et bleue,
- Contenir l'urbanisation existante en amont de la Moyenne Corniche en maintenant les maisons individuelles et en empêchant la construction de bâtiments collectifs.

Organiser et valoriser le tissu urbain dans un équilibre du territoire :

- Préserver les quartiers historiques aux abords du Riviera Palace et de la Villa Juturne (centre-ville, Gaité, Carnier, Foch) et le Tenao Inférieur,
- Concentrer la croissance en logements attendue pour les quinze prochaines années sur 4 secteurs à enjeux : Crémaillère, Vallon de la Noix (notamment dans sa partie Est), Moneghetti, Tenao Supérieur,
 - Permettre le renouvellement urbain de certains quartiers à travers des équipements et une mixité sociale et fonctionnelle : Jean Bouin, Impasse des Garages, Campanette,
 - Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux Beausoleillois en favorisant la réalisation de logements adaptés et respectueux des équilibres sociaux, notamment en définissant une production de logements sociaux et de logements répondant aux besoins des actifs,
 - Actualiser la réglementation du PLU en matière de rénovation énergétique,
 - Créer des espaces de respiration en ville notamment au Moneghetti et au Tenao.

Prioriser l'accueil des activités économiques et équipements de proximité au-dessous de la Moyenne-Corniche

- Renforcer la protection des petits commerces en centre-ville,
- Réintroduire des activités agricoles sur le territoire de Beausoleil,
- Renforcer l'accueil touristique en permettant l'implantation d'un hôtel de standing dans le secteur de la Crémaillère,
 - Réaliser des équipements structurants pour le bien-être des beausoleillois : restructuration du complexe du Devens, poursuivre le développement culturel du quartier situé autour du Village Charlot création d'un équipement sportif à proximité du collège...

Garantir une mobilité et un mode de vie durables

AR Prefecture

006-210600128-2023
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

- Renforcer les modes de déplacements doux sur la partie urbanisée de la ville avec les programmes d'escaliers mécaniques, de requalification des trottoirs et le développement de passages des vélos électriques,
- Sécuriser les grands axes de circulation,
- Poursuivre la semi-piétonnisation du centre-ville,
- Lier le développement des secteurs à enjeux avec cette politique de mobilité douce afin de limiter le stationnement sur les voies publiques.

Fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Diviser par deux la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années par deux conformément à la loi climat et résilience,
- En lien avec les thématiques n° 2 et n° 3, concentrer le développement urbain sur les secteurs à enjeux et les secteurs de renouvellement urbain.

Le Bureau d'étude Es Pace qui accompagne la commune pour l'élaboration de notre PLU va vous présenter les orientations générales du PADD afin que nous puissions en débattre.

Avant de passer la parole à Madame Catherine ESTELLON du bureau d'étude Es Pace, y-a-t-il des questions sur cette première présentation et sur les orientations que nous avons données à notre PLU ?

S'il n'y a pas de question, je vais donner la parole à Madame Catherine ESTELLON du bureau d'étude ES Pace. »

Madame Catherine ESTELLON : « Bonsoir à tous. En fait, Monsieur le Maire a développé l'essentiel des orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Ce que je peux faire, moi, c'est de détailler les éléments qui ont été énoncés par Monsieur le Maire afin que vous puissiez chacun éventuellement poser les questions ou bien apporter des compléments si nécessaire.

Je vais commencer par l'orientation numéro 1 qui concerne la confirmation de l'identité paysagère et environnementale.

En fait, il s'agit de préserver les grands espaces et le grand cadre paysager qui forment le fond de scène de la commune de Beausoleil, c'est-à-dire tous les espaces et tous les massifs boisés et le maquis qui est situé au nord de la commune. Donc là, il s'agit de préserver tous ces espaces, de les maintenir inconstructibles puisqu'ils le sont déjà dans le cadre du PLU en vigueur.

Également, ce qu'il est nécessaire de faire, c'est de créer et de préserver les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, c'est-à-dire toute la bande d'habitat individuel qui est située entre la moyenne corniche et ces grands espaces naturels. Donc, c'est préserver ces quartiers d'habitat individuels tels qu'ils figurent aujourd'hui.

De même, valoriser la diversité des paysages sur votre territoire communal avec la préservation du patrimoine architectural, les espaces verts existants, les jardins remarquables, les ruelles et les escaliers qui caractérisent véritablement votre commune.

Ce que je vais faire, c'est que je vais vous présenter rapidement les éléments de chaque orientation et à la fin de la présentation de chacune des orientations, vous pourrez poser des questions ou éventuellement dire « ça nous convient », puisque l'objectif aujourd'hui, c'est vraiment de débattre sur ce projet d'aménagement et de développement durable.

Donc le deuxième point, c'est identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain. Véritablement, il s'agit de préserver les quartiers historiques comme le quartier de la Gaîté, le Ténac inférieur, le Carnier, qui sont représentatifs de l'identité de Beausoleil, de même que les éléments du patrimoine bâti tels que les hôtels particuliers, les palais qui relatent de la Belle Époque.

Bien vivre en ville aussi, il s'agit de maintenir les vues et les perspectives vers le littoral, vers la mer, depuis les grands axes routiers qui desservent la commune.

Aussi, maintenir et mettre en valeur des formes urbaines et architecturales, de manière à contenir le développement urbain, mais en même temps permettre le renouvellement et la reconstruction de la ville sur la ville, tout en valorisant l'identité de Beausoleil.

006-210600128-20230216-I_1B-DE

Reçu le 23/02/2023

Publié le 23/02/2023

Donc avec la densification de certains quartiers, dans les dents creuses existantes et puis le renouvellement, c'est-à-dire que certains flots dégradés ou nécessitant une réhabilitation, on les démolit et on reconstruit à la place, pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants sur la commune.

Encadrer aussi le devenir des secteurs en enjeu de développement, tels que le Ténao supérieur, la Crémaillère, les Moneghetti et le Vallon de la Noix. Ce sont des quartiers en enjeu pour le développement, c'est là où va être accueillie la croissance des quinze prochaines années.

Donc il est nécessaire de porter une attention particulière au développement urbain de ces secteurs, en termes environnemental et paysager et puis un point important que développe le projet politique, c'est la préservation des espaces de respiration et de détente, qui jalonnent l'ensemble des parcours piétons qui se déploient sur le territoire de la commune, avec la requalification et la création de jardins publics et de parcs attractifs.

Requalifier les entrées de villes ; aujourd'hui vous êtes sur trois entrées :

- L'entrée Est par le Ténao supérieur. Donc là, cette entrée de ville doit être requalifiée par rapport à des opérations de renouvellement urbain et de reconstruction de la ville sur la ville. Il s'agira de concevoir un développement urbain à la fois respectueux des caractéristiques de ce quartier, qui est en cours de mutation, et puis du grand cadre paysager.*
- L'entrée de la ville Ouest. C'est en venant de Cap d'Ail, c'est plutôt une entrée de ville caractérisée par une dominante naturelle, avec la création du parc naturel de Grima. Un parc qui devrait être valorisé par des activités de sport et de loisirs, en lien avec la reconquête des terrains agricoles situés plus à l'ouest de Grima.*
- L'entrée Nord via le parc du Devens, pour une porte d'entrée plutôt axée sur le sport et le loisir.*

Un dernier point de cette orientation, c'est protéger la qualité environnementale et patrimoniale. Donc une évaluation environnementale et un état initial ont été réalisés par un bureau d'études spécialisé qui est intégré au groupement que nous formons pour la révision du PLU, et qui a fait des repérages et a travaillé sur toute la trame verte et la trame bleue, qui est reprise dans le cadre du PLU. Je ne vais pas vous développer plus que cela mais en tout cas, c'est la préservation des réservoirs de biodiversité et la protection et la mise en valeur des corridors écologiques qui permettent de relier les grands espaces naturels.

Un point supplémentaire concernant la préservation de la ressource en eau, qui est constituée par la trame bleue, c'est-à-dire l'axe des vallons. Vous avez le vallon de la Rousse, le vallon de la Noix, des Moneghetti, etc. C'est important pour endiguer les risques de pollution, les risques d'inondation.

On a un élément supplémentaire qui concerne la réhabilitation et la préservation de la trame noire, c'est-à-dire adapter une politique de l'émission de lumière dans le ciel, avec des dispositions particulières qui sont intégrées dans la phase réglementaire du PLU, c'est-à-dire dans le règlement.

La gestion des risques, là aussi, c'est prendre en compte tous les risques naturels existants. Aujourd'hui, la Commune est en train de relancer des études liées aux risques hydrauliques, avec le Syndicat Intercommunal qui s'en occupe aujourd'hui. L'objectif, c'est de déterminer quels sont les secteurs à risque qu'il faudra prendre en compte dans les traductions réglementaires. Pour l'instant, on n'a pas les résultats, mais sachez qu'il y a une étude qui est en cours.

J'en ai fini pour l'orientation numéro 1. Si vous avez des questions, des observations, c'est le moment de le faire...

Monsieur le Maire propose qu'on pose des questions à la fin, donc je continue.

Pour l'orientation numéro 1, on voit sur la cartographie les grands espaces naturels protégés, qui sont maintenus, protégés et qui concernent des réservoirs de biodiversité.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Vous avez ici les flèches vertes qui illustrent les corridors écologiques et les liens à faire entre les grands espaces naturels, les secteurs en enjeu de développement, avec les Moneghetti, la Crémaillère, le Vallon de la Noix, le Ténao, et puis les espaces de protection que l'on va détailler par la suite.

L'orientation numéro 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres de territoire.

Il s'agit de traiter des orientations en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et en matière d'habitat. C'est un point nécessaire pour tenir compte et être conforme au code de l'urbanisme.

Les choix de la commune, de la municipalité et de vous-même, c'est de garantir un développement urbain maîtrisé, c'est-à-dire véritablement concentrer le développement urbain en aval de la moyenne corniche, c'est-à-dire que tous les espaces qui sont au-dessus sont préservés. Ce n'est pas inconstructible, mais l'idée est de densifier et de renforcer le développement sur les espaces situés en contrebas.

Vous avez trois typologies d'espaces :

Vous avez les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager, qui devront supporter un développement modéré donc on sera sur des opérations de réhabilitation du tissu bâti existant pour préserver le caractère patrimonial, on a le Centre-Ville, avec un bâti type belle époque qu'il est nécessaire de protéger.

Vous avez également l'hypercentre, je vais vous montrer sur la cartographie, mais vous connaissez mieux que moi votre commune. Vous avez l'hypercentre ici, qui est situé de part et d'autre du centre historique, pour lesquelles vous aurez des opérations de renouvellement, mais surtout certains secteurs à enjeu, tels que l'impasse la Gaité, qui est juste au-dessus de la crémaillère, dans lequel il est envisagé un développement plus attrait sur des activités culturelles, sur des activités d'exposition.

Vous avez également le Ténao inférieur, qui déjà dans le PLU en vigueur faisait l'objet de protection. Là, nous sommes sur un respect de la réhabilitation du bâti existant et de l'extension mesurée, mais pas plus, de manière à préserver cet espace avec ses jardins, ses formes et son architecture.

En deuxième point, vous avez quatre secteurs à enjeu de développement, qui supporteront, comme je disais tout à l'heure, la croissance des quinze prochaines années à venir.

Vous avez les Moneghetti, côté Ouest, qui dans un premier temps accueillera une liaison souterraine piétonne, avec un parking sur plusieurs niveaux en souterrain, et qui permettra vraiment, dans un premier temps, de doter le quartier d'équipement, d'infrastructures, préalablement à toute opération de renouvellement urbain en aérien. C'est-à-dire que la Commune a fait le choix de régler la question des mobilités, la question du stationnement, avant même d'envisager toute constructibilité du secteur, de manière à ne pas aggraver les conditions de vie de ce quartier.

La Crémaillère, on le sait tous, c'est un point d'articulation entre le cœur de Beausoleil, la Principauté de Monaco, et le secteur patrimonial de la Gaité. L'objectif de la Commune, et qui est inscrit dans le PADD, c'est de proposer une diversité de vocations, c'est-à-dire qu'on peut avoir aussi bien du commerce de proximité, des équipements, des services, du logement, tout est ouvert, et avec, bien sûr, la création de parkings en ouvrage en souterrain.

L'idée, c'est de bien avoir une liaison entre ce nouveau quartier et le centre-ville de Beausoleil, c'est vraiment ouvrir ce nouveau quartier à la vie de tous les jours, et non pas de faire une enclave sur Monaco. En termes de gabarits, l'idée, c'est de ne pas faire d'immeubles de grande hauteur, c'est vraiment rester sur des gabarits existants, et d'avoir quand même une progression de l'épannelage, c'est-à-dire des différents niveaux de construction entre les plus hauts qui sont en aval et les plus bas qui sont dans le tissu d'habitat ancien en arrière.

La Commune souhaite aussi mener un concours d'architecture sur ce secteur-là, de manière à définir de la manière la plus adaptée les volumétries, les possibilités d'espaces publics, l'intégration patrimoniale, l'intégration paysagère.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE

Reçu le 23/02/2023

Publié le 23/02/2023

hydraulique est imposée par les services de

l'État, il faut quand même le signaler, pourra éventuellement, peut être sujette à remettre en cause certains axes qui sont développés dans le PADD, mais en tout cas, au jour d'aujourd'hui, l'idée, c'est de maintenir ces quatre séquences telles qu'elles ont été imaginées, avec une partie entre le boulevard Guynemer et la route des Serres, qui sera destinée à une organisation en continuité de ce qui existe, des bâtiments existants.

En partie amont, en contrebas du boulevard, créer des équipements collectifs, et notamment un parking en souterrain et un parc public paysager.

En partie Est, accueillir des équipements collectifs de type EHPAD, ou tout autre équipement collectif d'intérêt public, bien évidemment, et toujours en souterrain du parking, ainsi que du logement.

La partie Ouest, qui inclut, elle, l'axe du Vallon, et qui pourra, éventuellement, suivant les résultats d'études, être un petit peu impactée, mais pas forcément. Donc, pour l'instant, nous, on maintient ce point de vue-là.

Donc, ce sera de créer de nouvelles infrastructures qui permettront de desservir l'ensemble du quartier du Vallon de la Noix.

Ce qu'il est important de dire, c'est qu'on aura des réponses aux objectifs de mixité sociale, par des dispositions particulières qui interviendront dans le PLU, et qui répondront favorablement à ces objectifs-là. En attendant les résultats de l'étude, là aussi, des outils de la réglementation liés au code de l'urbanisme seront mis en place, pour l'instant, on ne les a pas encore définis clairement, mais en tout cas, on a la possibilité de mettre en attente ces projets.

Le Ténau supérieur, il est inscrit dans la mise en valeur de l'entrée Est de la ville. Là aussi, sont attendues des opérations de renouvellement urbain, qui répondront également aux objectifs de mixité sociale.

Hors de ces grands secteurs, vous avez des petits îlots de réhabilitation, de reconstruction de la ville sur la ville, à l'impasse des garages, le terrain de la Campanette et le site Jean-Bouin.

Ce que je disais tout à l'heure, c'est que toute la partie, donc on est au troisième point, toute la partie haute de la commune, c'est-à-dire qui se développe au-dessus de la moyenne corniche, l'objectif, c'est de préserver ce fond de scène quand même, qui a une dominante végétale, et de limiter les densités urbaines sur ces quartiers-là. Déjà pour répondre à des objectifs paysagers, mais également pour répondre à l'insuffisance de certains équipements d'infrastructure, tels que l'alimentation en eau, la voirie et l'assainissement.

Le PADD inscrit aussi des objectifs qui permettent de mettre en œuvre sa politique de l'habitat. L'objectif, c'est d'offrir un parcours résidentiel pour l'ensemble des actifs et des habitants de Beausoleil, avec une offre de diversité de logements, encourager également la réhabilitation du patrimoine bâti existant. Donc à l'échelle de la CARF, une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat a été lancée. Il y a des aides financières pour réhabiliter certains logements. En même temps, c'est répondre aux objectifs qui sont imposés par le programme local de l'habitat. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, votre PLU doit créer d'ici 2035 environ 60 logements SRU par an. Le PLU, dans ses traductions réglementaires, devra le démontrer.

Après, on a des orientations concernant les réseaux d'énergie, l'objectif, c'est d'encadrer toutes les dispositions et de les valoriser dans la partie réglementaire de votre PLU.

L'orientation numéro 3 : Priorisez les activités économiques et des équipements de proximité au sein de votre tissu urbain.

Face à la rareté du foncier, c'est mettre en œuvre des actions qui permettent de maintenir le tissu de commerce, de service et d'artisanat de proximité. Donc on a des outils qui permettent réglementairement de limiter les changements de destination. On a également le droit de préemption

qui peut être mis en œuvre et qui répondra à cette volonté communale. Dans chacun des secteurs à enjeu, l'idée, c'est d'avoir une mixité des vocations, c'est-à-dire aussi bien accueillir du logement que des commerces de proximité, des services et de l'artisanat, et des équipements publics, bien

AR Prefecture

006-210600128-2023
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Le deuxième point, en dehors de la proximité et de la valorisation de tout ce qui est proximité, c'est le développement touristique avec la valorisation et la mise en valeur de votre histoire, de votre patrimoine.

En même temps, affirmer le caractère paysager de Beausoleil avec le parc Grima, qui sera un espace de loisirs et de sport ouvert à tous, et puis augmenter aussi l'offre d'hébergement hôtelier.

Là aussi, le PLU permettra l'installation d'hôtels et donnera les moyens de se développer.

En termes d'équipement, vous avez des besoins en matière d'accueil des personnes âgées, des écoles, des gymnases, donc là aussi, le PLU traduira cette volonté avec des dispositions particulières. De même, l'objectif aussi, c'est d'offrir à tous l'accès à la fibre et l'accès aux communications téléphoniques.

Un dernier point concernant le développement économique, c'est accompagner la reprise des activités agricoles. La Commune souhaite réinscrire dans son PLU des secteurs à vocation agricole. Ils seront en lien d'une part avec le parc Grima, qui sera aménagé au-dessus de la moyenne corniche, et puis sur la valorisation d'anciennes activités agricoles existantes sur votre territoire.

L'orientation numéro 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durable. Là aussi, c'est améliorer les moyens de transport et faciliter les déplacements.

Plusieurs moyens seront mis en œuvre. Déjà, c'est limiter l'utilisation de la voiture individuelle et pour la limiter, aménagement de systèmes, de dispositifs de cheminement piéton, d'escalators, etc. Tout cela est bien pris en compte dans votre PADD et sera retraduit dans le cadre des dispositions réglementaires.

Pour chaque nouveau secteur en jeu qui fera l'objet d'opérations de renouvellement et de reconstruction, là aussi, il sera veillé à ce qu'il y ait des liens entre ces quartiers, les lieux de vie et les lieux attractifs de Beausoleil.

Le dernier point : Fixer les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace.

C'est en réponse à l'obligation de prendre en compte la loi climat et résilience. Aujourd'hui, ce qu'on peut dire, c'est que vous êtes sur une croissance moyenne de 0,5 % qui est proche des obligations régionales du SRADDET qui est à autour de 0,4%. Mais compte tenu des spécificités, des caractéristiques de Beausoleil et des obligations en termes d'accueil de jeunes actifs et de logements qui leur correspondent, on a misé sur une croissance à 0,5 %.

Ce qu'il faut dire aussi, c'est qu'en matière de lutte contre l'étalement urbain et la prise en compte de la réduction de la division par deux de la consommation d'espace qui résulte de l'application de la loi climat et résilience, vous êtes parfaitement en adéquation avec ces objectifs. C'est-à-dire qu'entre 2011 et 2021, vous avez consommé 8,9 hectares, soit à peu près 0,89 hectares par an.

Et aujourd'hui, à travers votre projet de PLU, on tend vers une consommation de l'espace d'environ 3 hectares en consommation d'espace non bâti et 2,5 hectares en consommation en dents creuses, c'est-à-dire des espaces qui sont situés dans les enveloppes urbaines et qui correspondent à des espaces vierges qui sont potentiellement constructibles aujourd'hui.

Voilà, j'en ai fini avec le PADD parce que vous avez beaucoup de dossiers, donc je n'ai qu'à valider par la suite. »

Monsieur le Maire : « Oui, je sais que nous avons eu beaucoup d'échanges déjà sur le PADD et sur le PLU. C'est vrai que la difficulté à la fois de vouloir développer et préserver Beausoleil n'est pas simple. Je pense remercier les services de l'État de l'aide qu'ils nous apportent pour arriver à mener à bien cette mission.

Des questions ont beaucoup été posées dans les réunions précédentes, je sais, mais s'il y avait encore des questions qui demeurent en suspens, on apportera une réponse soit en tant que Maire, soit au cabinet, soit notre Elu à l'urbanisme. »

006-210600128-20230216-I 1B-DE

Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023
Monsieur Fabien CAPRANI : « Est-ce qu'on construit plus ou moins parce qu'il y a des risques naturels ? »

Monsieur le Maire : « Non, l'objectif est de préserver Beausoleil, donc effectivement on n'a pas la volonté de construire sauf lorsqu'on a l'État qui nous dit vous devez construire des logements sociaux, donc on trouve des solutions pour faire le logement qu'ils nous ont demandé. »

On cherche à développer Beausoleil et à préserver Beausoleil. Je crois qu'on a atteint actuellement une densité urbaine qui est importante, c'est la deuxième ville la plus dense du département avec Le Cannet, c'est 14 000 habitants sur un peu plus de 2 km². Nous sommes bien conscients que les habitants de Beausoleil ont envie de pouvoir loger leurs enfants à Beausoleil, donc on a cette double contrainte politique de répondre à la demande de la population de loger les enfants et aussi de préserver Beausoleil, préserver le cadre de vie, je pense que c'est aussi beaucoup demandé par la population. »

Monsieur Fabien CAPRANI : « La carte. Oui, on peut l'avoir ? »

Monsieur le Maire : « Oui, vous l'avez dans le dossier, dans le dossier du PLU. »

Monsieur Fabien CAPRANI : « Je ne l'ai pas, d'accord, non, je ne l'ai pas. »

Monsieur le Maire : « Le PADD est fourni à l'ensemble des élus, mais également téléchargeable et consultable sur le site internet de la Ville. »

Monsieur Fabien CAPRANI : « D'accord. »

Monsieur le Maire : « C'est très compliqué de faire un PLU, sachez-le. S'il n'y a pas d'autres questions... Je sais que les débats ont été nombreux précédemment, notre texte est une synthèse de toutes les contributions qu'on a reçues. »

Nous avons également tenu compte des demandes des services de l'Etat et on va travailler donc sur la suite dans les semaines qui viennent avec l'objectif de terminer le PLU fin 2023.

Et selon l'expression consacrée, quand on donne une date, ça veut dire que ça ne peut pas se terminer avant fin 2023. Donc ça se terminera peut-être juste après fin 2023, on en est déjà conscient.

Merci beaucoup. Nous allons prendre acte du fait qu'il y ait eu le débat, que vous avez bien communiqué sur le PADD de la ville de Beausoleil.

Merci de votre présence. »

Le Conseil Municipal oui cet exposé, délibère et :

PREND ACTE de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Fait et délibéré à Beausoleil, le 16 février 2023.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

Pièce jointe : - Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

PLU
REVISION

VILLE DE
BEAUSOLEIL

**COMMUNE DE
BEAUSOLEIL**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
PADD**

E S P A C E

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2035.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même s'il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD constitue cependant un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Réseaux d'énergie,
- Développement économique, artisanal, commercial et de loisirs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement synthétisent le projet de territoire de notre ville. Elles abordent et déclinent les trois piliers de l'urbanisme durable prévus par le code de l'urbanisme :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.
2. La diversification des aménagements futurs, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation satisfaisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment artisanales, culturelles, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
3. L'utilisation raisonnée des espaces urbains et naturels, périurbains et ruraux, la limitation des besoins de circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau des sols et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Beausoleil de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

LES PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, élaborés lors de la phase 1 de la révision du PLU, ont mis en évidence un certain nombre de constats et ont ainsi permis de dresser un portrait de la commune, à un instant T. Il ne s'agit pas d'un **portrait figé, mais au contraire, d'un portrait dynamique, inscrivant résolument la commune de Beausoleil dans son contexte spécifique, transfrontalier.**

Les principaux constats sont repris de manière synthétique :

Beausoleil, une ville transfrontalière, une ville carrefour au sein d'un territoire de développement et de projets :

- Un positionnement transfrontalier, une situation de carrefour dans un espace géographique contraint,
- Une commune au cœur des enjeux de la Riviera Française, transfrontalière avec l'Italie et la Principauté de Monaco, et en lien avec la Métropole Nice Côte d'Azur,
- Un besoin accru en logements pour héberger une partie des employés de la Principauté de Monaco : En 2021, 15 021 actifs sur les 58 079 salariés monégasques résident sur une des quatre communes limitrophes à la Principauté dont fait partie Beausoleil. En complément, 30 649 salariés convergent quotidiennement vers la Principauté en provenance des autres communes du Département des Alpes-Maritimes. 15 000 emplois supplémentaires sont attendus à Monaco, à l'horizon 2030. Ainsi entre 2020 et 2021 le nombre d'actifs sur la Principauté a connu une hausse de 3,88 % soit 2 168 actifs supplémentaires
- **Des axes de communication fortement marqués par des flux de transit.**
- Des projets ambitieux en cours et à venir en matière de déplacements et de mobilité douce.

Une ville qui poursuit sa dynamisation :

- Un rôle de pôle urbain structurant à l'échelle de la Riviera Française,
- Une commune qui bien qu'ayant connu sur les vingt dernières années, comme l'ensemble de la France métropolitaine, une augmentation de l'âge de sa population, comporte au cœur de la pyramide des âges : 22% d'habitants entre 30 et 44 ans (2 960 personnes) et 23% entre 45 et 59 ans (3 080 personnes). La commune est caractérisée par un dynamisme démographique en légère augmentation depuis les années 2010,
- Une population active en augmentation continue, à mettre en lien avec le bassin d'emplois monégasque, mais des emplois sur place en diminution cette dernière décennie,
- Un regain d'attractivité depuis les années 2010 avec l'augmentation du parc de logements - les résidences principales sous la forme d'un habitat collectif restent prédominantes mais avec une poursuite de l'augmentation des résidences secondaires corollaire de l'attractivité du territoire,
- **Une offre en logements SRU à développer soutenue par une politique engagée de la municipalité en faveur du logement social ayant permis de respecter les plans triennaux de production de logement 2014-2016 et 2017-2019, mais une difficulté à produire du logement à prix abordable et un marché tendu au regard de la rareté du foncier,**
- La nécessaire prise en compte de situation d'habitat indigne et insalubre en lien avec l'OPAH communautaire,
- La prise en compte de l'adaptation des logements au vieillissement de la population en lien avec l'OPAH communautaire,
- Une multiplicité de fonctions : une vocation résidentielle, un tissu économique présent à renforcer, des équipements et des services de rayonnement intercommunal en cours de complétude,
- **D'importants flux quotidiens avec un réseau routier saturé aux heures de pointe en raison d'une mobilité entre la Métropole, les agglomérations voisines et l'Italie vers la Principauté de Monaco,**
- Des projets en cours pour réduire l'utilisation de la voiture dans Beausoleil, des projets à venir pour réduire le transit automobile par Beausoleil pour desservir Monaco en favorisant les déplacements de mobilité douce,
- La prise en compte des espaces naturels avec l'ouverture du Parc Naturel Municipal de Grima et le renforcement de la fonction du Complexe du Devens en direction des activités de nature, sportives multigénérationnelles et des activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution.

Une ville soucieuse d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et de conserver son identité de ville à taille humaine :

- Un territoire urbanisé sur plus de la moitié de sa surface (55%) avec une ville très dense et des côteaux à forte dominante naturelle,
- Un patrimoine historique de grande qualité,
- La présence de grands paysages qui composent le fond de scène du littoral,
- Une trame paysagère préservée,
- Un poids important de la voiture en transit,
- Une politique de mobilité piétonne en cours de structuration : poursuite de la mise en place d'escalators, amélioration et élargissement des trottoirs avec objectif à moyen terme de piétonisation du cœur de ville,
- Une identité riche et complexe,
- Un territoire exposé aux risques naturels pris en compte par divers arrêtés préfectoraux et par un plan de prévention des risques naturels (PPRn) mouvements de terrain.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Les défis du Plan d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale**
 - Thématique : Paysage
 - Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques

- **Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire**
 - Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme
 - Habitat
 - Réseaux d'énergie

- **Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant**
 - Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat
 - Développement touristique
 - Équipements
 - Développement des télécommunications numériques
 - Activités agricoles

- **Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables**
 - Thématiques : Transports et déplacements

- **Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE
ET ENVIRONNEMENTALE

Les orientations générales en matière de paysage

PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL

- Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et identitaires de Beausoleil :
 - Protéger les espaces naturels des reliefs et des vallons, lignes de crêtes, ensembles boisés et les coupures à l'urbanisation :
 - le Mont des Mules, Collet de Betho, l'Alma, les versants Est de Terragna, Font-Divina et Faussignana, espaces de nature sauvage,
 - valoriser le Parc Naturel Municipal de Grima en développant des activités de loisirs de nature ainsi qu'au travers du déploiement d'activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution,
 - les axes et écoulement d'eau des vallons de Grima, de la Noix, de la Rousse, Terragna, qui contribuent au réseau écologique mais jouent également un rôle dans la réduction du risque inondation,
 - **les espaces naturels identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).**
 - Préserver les espaces naturels : massifs boisés, les maquis et les falaises formant le fond de scène du littoral et prendre en compte les espaces paysagers sensibles de la DTA ;
 - Améliorer les interfaces entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ;
 - Valoriser la diversité des paysages au sein de l'agglomération urbaine, en aval de la Grande Corniche. Ces paysages **contribuent à la définition des différentes entités urbaines et paysagères de Beausoleil : caractère patrimonial des quartiers historiques, jardins remarquables, coulées vertes des vallons, ...**
 - Maintenir la dominante naturelle des quartiers d'habitat individuel situés en amont de la Moyenne Corniche.

IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PORTEURS DE L'IDENTITÉ DE BEAUSOLEIL

- Sauvegarder les ensembles urbains et paysagers remarquables, les patrimoines bâtis, témoignage de l'histoire locale :
 - Quartiers d'habitat historique tels que la Gaîté, le Ténao Inférieur, le Camlier, composés d'un tissu bâti et d'une forme urbaine typique et vernaculaire,
 - Hôtels particuliers, palais, villas et bâtisses, dotés d'une architecture particulière sur l'ensemble du territoire.

BIEN VIVRE EN VILLE

- Protéger les vues remarquables vers la mer, élément fondateur de la qualité et du cadre de vie :
 - Préserver des perspectives vers la mer par le maintien de percées visuelles le long de la Moyenne Corniche et des axes structurants de l'hyper-centre et ses abords ;
- Assurer la cohérence entre les volumétries autorisées par le PLU et la qualité des formes urbaines et architecturales :
 - **Conserver les spécificités du tissu urbain de Beausoleil, affirmer son identité architecturale et valoriser son identité propre. La commune ne souhaite pas d'immeubles de Grande Hauteur mais répond aux objectifs :**
 - de densification du tissu urbain existant par comblement des dents creuses et/ou en assurant le renouvellement de la ville sur la ville,
 - de limitation de la consommation d'espaces naturels et forestiers.
 - Encadrer le devenir des secteurs à enjeux de développement : Ténao Supérieur, Crémaillère, Monégghetti, Vallon de la Noix. Sur ces quartiers à enjeux, il sera donné libre choix à l'expression urbaine et architecturale et ceci :
 - dans le respect de la morphologie urbaine et du tissu bâti voisin,
 - en maintenant des perspectives vers la mer,
 - en ne construisant pas d'immeubles d'habitation de grande hauteur.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE

Reçu le 23/02/2023

Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux :

- Poursuivre la **requalification et la création de parcs et jardins publics ainsi que des espaces paysagers**, en veillant à une répartition équilibrée sur le territoire :
 - un programme de développement des espaces publics est en cours sur l'ensemble de la ville,
 - protection et valorisation du Parc Naturel Municipal de Grima,
 - **requalification et renforcement des fonctions sportives et de nature du Devens en direction des familles.**
- Maintenir la trame paysagère des Jardins en permettant des adaptations du bâti existant ;
- Assurer l'accompagnement paysager des parcours piétonniers : cheminements et petits espaces publics conviviaux (placettes, jardins, ...).

REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE

- Plusieurs entrées de ville de Beausoleil permettent d'avoir un accès direct aux paysages identitaires de la commune. Ces entrées de ville correspondent :
 - A l'entrée Est par le Ténas Supérieur dont il conviendra d'assurer un traitement paysager et urbain qualitatif par un renouvellement urbain du bâti existant. Ce renouvellement urbain privilégiera des formes urbaines conciliant à la fois la préservation des perspectives **vers le grand cadre paysager, des hauteurs conformes aux objectifs de densification urbaine, l'aménagement d'espaces verts confortant la trame verte existante ainsi qu'une conception architecturale de qualité.**
 - L'entrée de ville Ouest caractérisée par le Parc de Grima : ce parc à dominante naturelle devra être valorisé par le déploiement d'activités de loisirs et d'activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution respectant cette vocation paysagère.
 - L'entrée Nord via le parc du Devens : le stade du Devens fera l'objet de travaux de requalification et de restructuration qui seront en harmonie avec le cadre paysager et naturel du site.

La commune s'engage à assurer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et amélioration des milieux écologiques.

PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

Les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA ainsi que les paysages caractéristiques et identitaires de la commune :**
 - préserver la richesse écologique du Mont des Mules, véritable site naturel protégé présentant à la fois un intérêt paysager et écologique ;
 - préserver la naturalité des versants sous la Haute Corniche, tels que les quartiers de Terragna, de la Roussa, et de Malbousquet, secteurs résidentiels en milieu boisé présentant un lien avec les milieux naturels à proximité mais également un intérêt paysager fort ;
 - conserver la limite de l'urbanisation entre la Grande Corniche très naturelle et les contreforts de la Moyenne Corniche associés à la frange urbaine en limite de la Principauté de Monaco.
- **Préserver la diversité des biotopes en fond de vallon boisé en limitant leur constructibilité :**
 - mettre en valeur les actions favorables à l'entretien et à la restauration des vallons ;
 - identifier les parcours piétons/sentiers/escaliers de randonnées participant à la mise en valeur et à la connaissance des différents quartiers et des placettes boisées encrées sur le territoire urbain, en lien avec les milieux plus sauvages.

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE
ET ENVIRONNEMENTALE

- Réhabiliter ou créer des espaces agricoles :
 - préserver/réhabiliter les terrasses en restanques, véritable patrimoine paysager et agricole, et milieux favorables à l'accueil de la faune et de la flore : vignes, oliveraies, orangeries...
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement :
 - préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation ;
 - réaliser des bassins de rétention pour tout projet d'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration à la parcelle quand cela est possible techniquement et encourager les réserves d'eau de pluie pour l'irrigation des jardins.

Les orientations générales en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

- Protéger la richesse biologique et écologique et dessiner la trame verte et bleue :
 - identifier les grands espaces naturels, les milieux agricoles (actuels et anciens) et les espaces végétalisés en ville et caractériser l'interface entre l'urbanisation et les espaces de nature afin de mieux préserver la biodiversité.
- Préserver les réservoirs de biodiversité par l'identification de corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale :
 - délimiter les réservoirs fonctionnels en bon état de conservation écologique ;
 - indiquer les secteurs nécessitant une restauration des réservoirs de biodiversité du fait du potentiel écologique.
- Préserver les corridors écologiques identifiés comme couloirs de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité :
 - spatialiser les corridors écologiques fonctionnels ou à remettre en état permettant la continuité écologique sur l'ensemble du territoire et sur la CARF.
- Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue :
 - protéger la végétation dans les vallons secs ou en eau ;
 - protéger la qualité des eaux de surface (cours d'eau) et des eaux souterraines (captages, sources...) afin de prévenir les risques de pollution en s'assurant notamment de la qualité et de la performance des systèmes d'assainissement, du réseau d'eau potable et de la collecte des eaux pluviales ;
 - économiser l'eau potable : sensibiliser le public sur les économies à réaliser et sur les techniques à mettre en place.
- Mettre en valeur/protéger la trame verte :
 - par la conservation des continuums entre les espaces verts dans les espaces urbains et lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain ;
 - par la préservation des espaces végétalisés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature ;
 - par la réhabilitation des espaces agricoles en terrasses.
- Préserver/réhabiliter la trame noire :
 - adopter une politique de limitation d'émission de lumière dans le ciel par un plan d'éclairage artificiel adapté aux continuités écologiques garantissant la sécurité des usagers et la qualité de la trame noire pour la faune nocturne ;
 - prévoir dans les nouveaux projets des systèmes d'éclairage public limitant l'impact sur la trame noire : caractéristiques des luminaires, orientation de la lumière et durée de l'éclairage.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE

Reçu le 23/02/2023

Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

GÉRER LES RISQUES NATURELS ET LES INTÉGRER DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE BEAUSOLEIL

- Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles :
 - Prendre en compte les zones d'aléas et les plans de prévention des risques ainsi que les risques identifiés en dehors des PPR : Atlas des Zones Inondables (AZI), Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP), retrait-gonflement des sols argileux etc

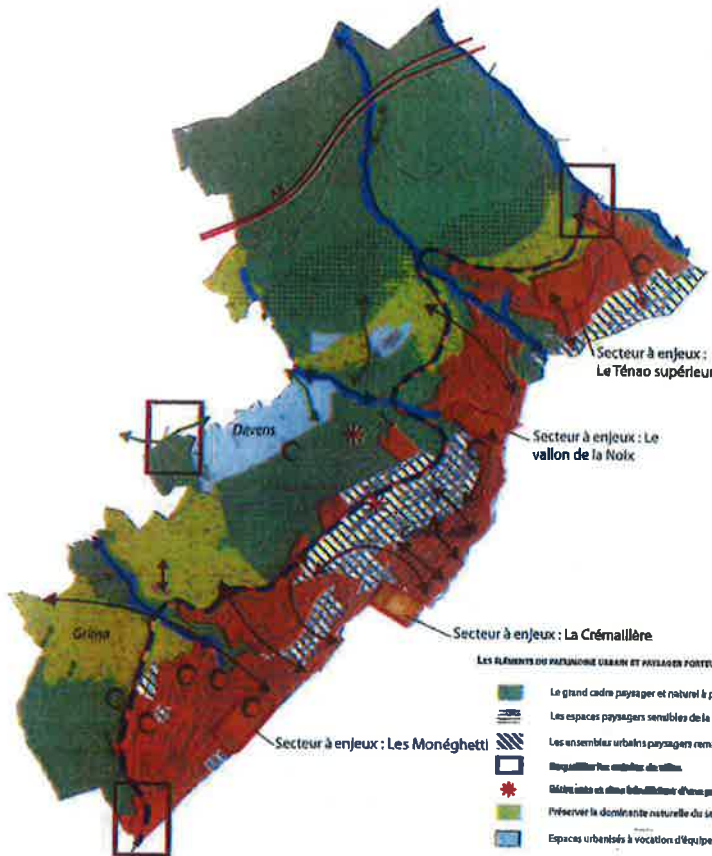
- Agir localement de façon adaptée
 - Utiliser les leviers d'action publique quand cela est nécessaire (acquisition foncière notamment) ;

 - Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques inondations avec des aménagements et travaux nécessaires :
 - limiter les effets négatifs dus à l'imperméabilisation des sols : créations de bassins écrêteurs, par exemple ;
 - intégrer les prescriptions définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, dont la compétence a été transférée à la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

 - Favoriser la plantation d'essences efficaces contre la propagation des incendies de forêts.

 - Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, séismes, ..., avec des aménagements et travaux adaptés ou bien en interdisant toute construction nouvelle dans les secteurs d'aléas important.

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE
 ET ENVIRONNEMENTALE



LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PORTEURS DE L'IDENTITÉ DE BEAUVOISIN

- Le grand cadre paysager et naturel à protéger
- Les espaces paysagers sensibles de la DTA
- Les ensembles urbains paysagers remarquables à préserver
- Régulariser les limites de villes
- Délimiter et structurer les secteurs d'habitat pavillonnaire
- Préserver la dominante naturelle du secteur d'habitat pavillonnaire
- Espaces urbanisés à vocation d'équipements

ASSURER LA COHÉRENCE ENTRE LA VOLLUMÉTRIE AUTORISÉE PAR LE PLU ET LA QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Conserver les spécificités urbaines et architecturales tout en combattant les dents creuses ou en assurant la reconstruction de la ville sur la ville
- Encadrer le devenir des secteurs à enjeux de développement en assurant une transition avec la morphologie des quartiers voisins

BON VIVRE EN VILLE

- Préserver des perspectives vers la mer
- Moyenne canalisée
- Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux
- Assurer l'épandage paysager du patrimoine pédestre (escaliers, chemins et sentiers)

PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Corridor écologique en fond de vallons
- Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert

LUTTE CONTRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

- Préserver les axes et vallons et les écoulements naturels



ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

Les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et en matière d'habitat

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

- Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche

1. Les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager supporteront un développement modéré

Il s'agira, sur ces espaces, de réhabiliter le tissu bâti existant tout en assurant la préservation de son caractère patrimonial.

- Le centre-ville dont le bâti ancien type « Belle époque » sera protégé et mis en valeur notamment à travers les orientations liées au développement de la mobilité douce, à l'attractivité touristique ou encore au renforcement des commerces de proximité, à l'image de la réfection du marché Gustave Eiffel.

- L'hyper-centre comprenant notamment les secteurs de l'Avenue du Maréchal Foch et du Carnier avec son ancien palace Belle Époque :

La commune souhaite conserver leur identité. Néanmoins, il pourra être envisagé un travail plus fin, à la parcelle, permettant le renouvellement urbain de certains îlots, sans pour autant porter atteinte aux caractéristiques paysagères et architecturales du tissu bâti ni augmenter les densités bâties existantes de manière significative.

Dans le quartier de la Gaîté, secteur d'habitat historique qui a accueilli les premiers piémontais, un projet d'aménagement d'ensemble pourra se développer. En cohérence avec son histoire, la commune a souhaité engager la mutation de ce quartier et créer un lieu privilégiant toutes activités d'expression artistique et artisanale contribuant au rayonnement culturel de Beausoleil, et ce, dans le respect des spécificités de la morphologie bâtie existante du quartier.

Le PLU présentera, dans son règlement, des prescriptions réglementaires adaptées, favorisant le renouvellement urbain du quartier et préservant les éléments qualitatifs qui fondent l'identité de la Gaîté : gabarit, éléments de paysage à préserver, cônes de vue, etc.

- Le Tenao Inférieur : dans la perspective de conserver un équilibre entre développement et protection, la commune souhaite que ce quartier conserve la trame bâtie existante, privilégiant une faible densité urbaine et la préservation d'espaces de respiration sous forme de jardins. Une attention particulière sera portée à la complétude des circulations piétonnes Nord/Sud. A plus long terme, ce quartier pourra recevoir une densification plus importante, ou au contraire s'étoffer d'espaces publics ou de parcs, dans le respect et en complémentarité avec le développement urbain mis en oeuvre sur Monaco.
Le PLU, dans ses traductions réglementaires, préservera la morphologie bâtie existante.

2. Quatre secteurs à enjeux de développement supporteront la croissance attendue pour les 15 prochaines années :

- Les Monégotti :

Ce quartier pourra accueillir une liaison souterraine piétonne, accompagnée d'un parking sur plusieurs niveaux en ouvrage, permettant de doter le quartier des équipements préalablement nécessaires à son renouvellement urbain.

- La Crémaillère :

Il constitue un point d'articulation urbaine entre le cœur de ville de Beausoleil, la Principauté de Monaco et le secteur patrimonial de la Gaîté.

L'objectif de la commune est de créer un secteur de mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, hôtels et équipements de proximité, parkings en ouvrage ...).

En réponse aux objectifs de mixité sociale, le secteur de la Crémaillère sera inscrit dans un périmètre de mixité sociale, au même titre que l'ensemble des zones urbaines situées en contrebas de la Moyenne Corniche.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

En cohérence avec l'interdiction d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) sur le territoire, la réglementation sur ce secteur sera modernisée par rapport au secteur à plan de masse en vigueur sous le PLU de 2008.

La réglementation sera axée sur des objectifs organisationnels (traitement des accès, espaces publics, ...), des objectifs gabaritaires ainsi que des objectifs capacitaires (potentiel constructible proche de l'ancien plan de masse).

Dans le cadre du futur règlement, il serait souhaitable que ce secteur urbain soit soumis par les propriétaires fonciers à un concours d'architecture international pour lequel seront développés des principes d'aménagement novateurs d'un point de vue urbain, architectural et environnemental permettant la création d'un quartier de vie locale, véritable trait d'union entre Beausoleil et la Principauté de Monaco.

→ Le Vallon de la Noix, situé dans le prolongement du centre-ville, présente quatre séquences d'aménagement:

La partie située entre le boulevard Guynemer et la route des Serres est destinée à faire l'objet d'une urbanisation intervenant en continuité du développement urbain réalisé tout au long du boulevard Guynemer.

La partie amont située en contrebas du boulevard Guynemer est destinée à l'accueil d'équipements collectifs d'intérêt général notamment un parking en ouvrage et un parc public paysager.

La partie Est du vallon est destinée à des équipements publics (notamment EHPAD, EISCP*), parking en sous-terrain, local technique, infrastructures viaires et du logement.

La partie Ouest, incluant l'axe du vallon naturel accueillera de nouvelles infrastructures viaires permettant de desservir l'ensemble du quartier et désengorger le centre-ville. Le tissu bâti existant pourra évoluer vers un gabarit plus modéré que les autres parties du vallon, sous réserve du respect des contraintes patrimoniales et environnementales.

En réponse aux objectifs de mixité sociale, le secteur du Vallon de la Noix sera inscrit dans un périmètre de mixité sociale, au même titre que l'ensemble des zones urbaines situées en contrebas de la Moyenne Corniche.

Pour tenir compte d'une réflexion sur la sensibilité paysagère et architecturale du vallon de la Noix ainsi que d'une démarche d'amélioration de la connaissance du risque inondation dans ce vallon, le PLU proposera les outils et dispositions réglementaires adaptés pour répondre à ces enjeux.

→ Le Ténac Supérieur : ce secteur s'inscrit dans les objectifs de mise en valeur de l'entrée Est de la ville. Des opérations de renouvellement urbain sont attendues. Ce secteur accompagnera la politique de l'habitat en faveur de la production des logements SRU.

3. Les secteurs de renouvellement urbain hors des secteurs à enjeux

→ En dehors des espaces sensibles et des secteurs à enjeux de développement, le renouvellement urbain pourra se traduire par des opérations de reconstruction de la ville sur la ville, dans le respect de la morphologie urbaine et des gabarits existants.

→ Ce renouvellement urbain s'organisera à partir d'une évolution structurée du tissu bâti, permettant l'accueil d'une mixité fonctionnelle et sociale et la réalisation de logements permanents.

Il s'agit notamment du secteur Impasse des Garages, du terrain de la Campanette et du site Jean Bouin.

• Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche

→ Les quartiers d'habitat individuel constituent une partie du fond de scène du grand paysage de Beausoleil. Dans la perspective de conserver un équilibre entre développement et protection, les secteurs d'habitat diffus doivent conserver leur caractère à dominante naturelle, en ce sens, leur densification doit être mesurée.

*équipements d'intérêt collectif et services publics

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE

Reçu le 23/02/2023

Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

FAVORISER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT, RELEVANT UN TRIPLE DÉFI

- Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux Beausoleillois en offrant une gamme plus diversifiée de logements adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant : Ces actions s'inscrivent dans les orientations de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat «OPAH» établie à l'échelle de la CARF et approuvée en 2021.
- Participer au développement de la frange littorale, comprenant la Principauté de Monaco, en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, établi pour la période 2019-2025, définit une production de 720 logements nouveaux à produire dont 360 logements SRU soit, 60 logements SRU par an.

Au titre de ses traductions réglementaires, le PLU aura recours aux outils réglementaires permettant de produire du foncier afin de couvrir les objectifs du PLH, il pourra s'agir, notamment :

- des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement sociaux, en vertu de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres de mixité sociale, en vertu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la croissance des emplois attendus sur la Principauté de Monaco, pour les 15 ans à venir générera inévitablement une forte pression sur les territoires frontaliers en terme d'organisation et de fonctionnalité urbaine. La commune de Beausoleil est directement concernée par cette problématique.

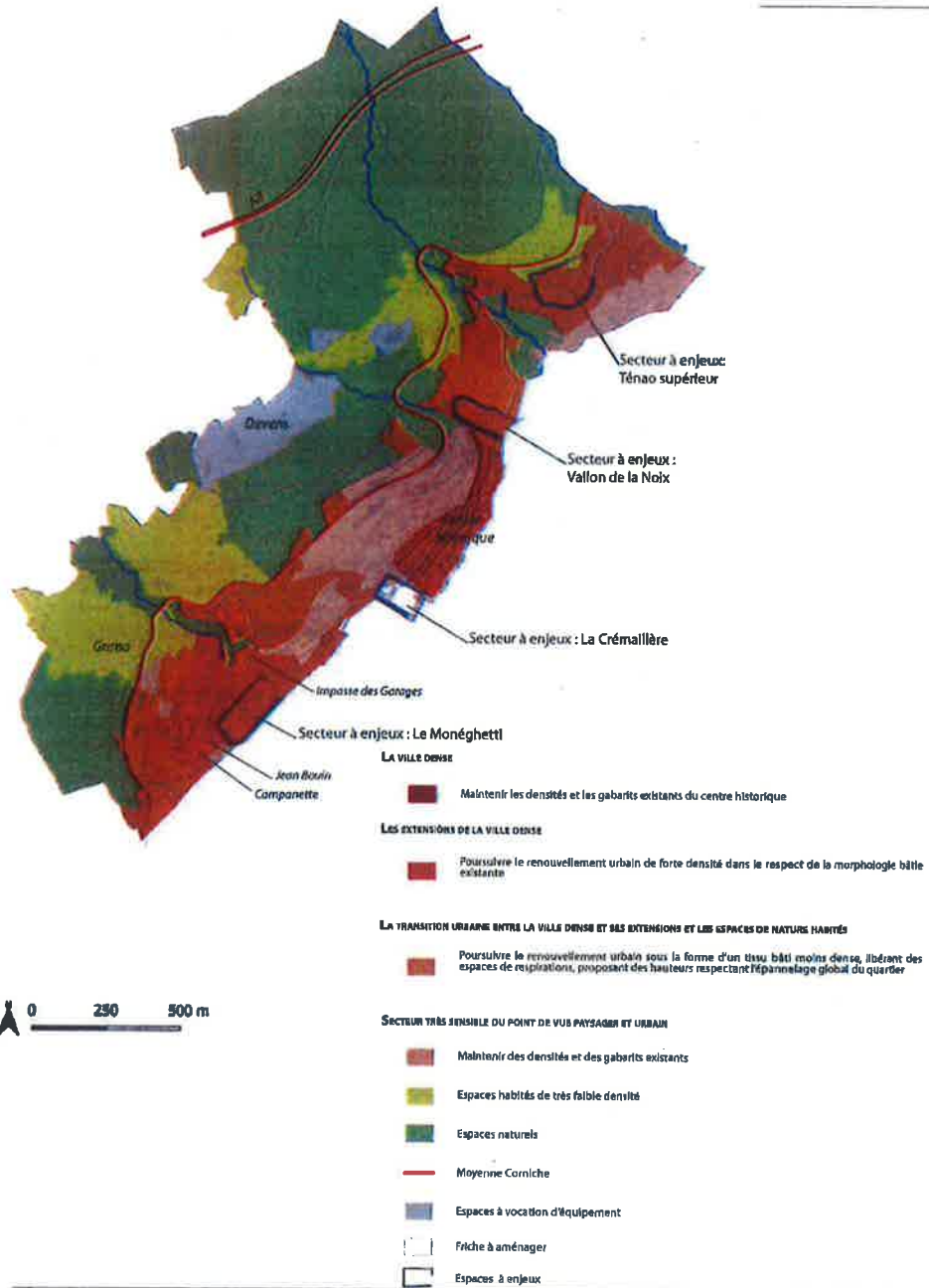
Les orientations générales en matière de réseaux d'énergie

- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments ;
- Intégrer la haute qualité environnementale ;
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
 Reçu le 23/02/2023
 Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATION 3 : PRIORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Les orientations générales en matière d'équipement commercial, de services et d'artisanat

SOUTENIR L'OFFRE DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ, FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

- Poursuivre les actions mises en œuvre pour développer le commerce, les services et l'artisanat en centre-ville :
 - Protéger les linéaires commerciaux, de services et d'artisanat : préserver le centre-historique de toute mutation, des commerces, services et artisanat de proximité situés en rez-de-chaussée de certains axes et des quartiers d'habitat formant des centralités, vers du logement ou des garages ;
 - Maintenir des zones d'intervention du droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux ;
 - **Travailler sur la visibilité et la promotion de l'offre commerciale, artisanale et de services ;**
 - Dans les quartiers en mutation des Monéggetti, de la Crémaillère, du Vallon de la Noix et du Tenao Supérieur, qui formeront à terme de nouvelles centralités, privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat de proximité.

Les orientations générales en matière de développement touristique

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE BEAUSOLEIL

Poursuivre la politique d'aménagement touristique :

- Maintenir et valoriser son identité de ville « Belle Époque », de par son patrimoine architectural remarquable :
 - Protéger les éléments du bâti remarquable en dehors des Monuments Historiques, faisant déjà l'objet d'une protection forte ;
 - Conserver les ruelles et les traverses escarpées longées par des jardins privés et en créer de nouvelles ;
 - Compléter le maillage d'espaces publics qui jalonnent les parcours piétons : la commune a lancé un programme de développement qu'elle poursuit actuellement ;
 - Maintenir et renforcer la programmation des animations diverses (festivals, concerts, expositions, théâtre, ...) et plus généralement promouvoir la politique culturelle portée par la Municipalité sur l'ensemble du territoire **notamment à travers une réflexion sur le développement des espaces destinés à accueillir des équipements.**
- Compléter l'aménagement du Parc Naturel Municipal de Grima pour l'accueil des Beausoleillois mais également pour les touristes. La commune a créé en 2020 un parc naturel et paysager ouvert au public, avec cheminements botaniques, parcours de santé, lieux de détente, espaces ludiques avec des jeux pour enfants...
La zone naturelle de Grima verra également son attractivité renforcée au travers du déploiement d'activités de loisirs nature et d'activités agricoles axées sur des circuits courts de distribution.
- Renforcer l'offre d'accueil touristique en matière d'hébergement hôtelier. En complémentarité des structures existantes, la commune souhaite réaliser un équipement hôtelier de standing sur le secteur de la Crémaillère. Ce type de structure n'existe pas encore à Beausoleil et permettrait de compléter l'offre d'accueil hôtelière transfrontalière, notamment à l'attention des congressistes de la Principauté de Monaco (Projet d'extension du Grimaldi Forum). En effet, d'ici deux ans et demi, le centre de congrès et de culture de la Principauté entend accroître sa capacité d'exposition de 50%, avec 6 000 m² d'espaces supplémentaire. Actuellement, ce centre de culture et de congrès reçoit en moyenne une centaine d'événements et 250 000 visiteurs par an. Il accueillera, à l'horizon 2025 des événements de plus grande envergure et combinera davantage de manifestations simultanément.

Pérenniser les sports de nature dans le cadre notamment du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI).

ORIENTATION 3 : PRIORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Les orientations générales en matière d'équipements et de développement des télécommunications numériques

CONFORTER SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

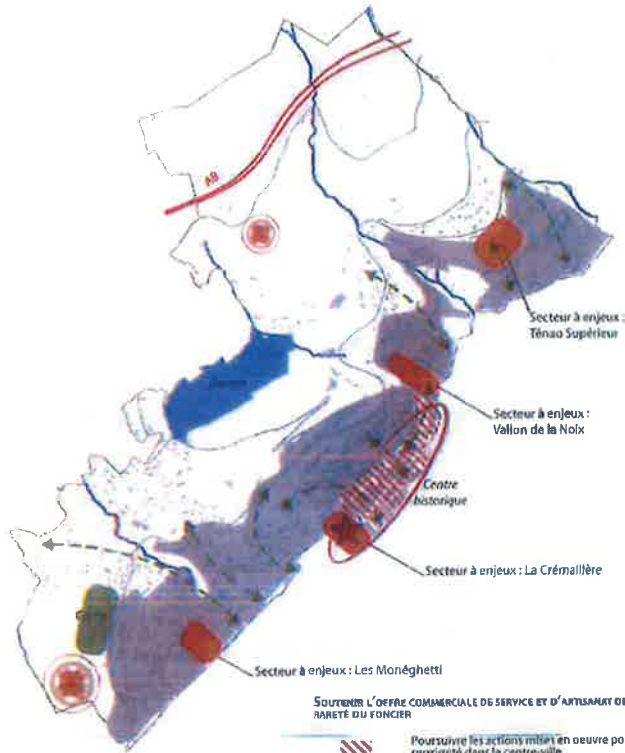
- **Compléter l'offre en équipements de proximité :**
 - Réaliser des équipements structurants pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population :
 - Hébergement pour personnes âgées (EHPAD),
 - École,
 - Gymnase,
 - Crèche intercommunale,
 - ...
 - **Pour l'offre culturelle :**
 - Poursuivre le développement du maillage du territoire en équipements culturels notamment par un développement des espaces à vocation d'équipements.
 - Pour le sport et le loisir : **la commune a engagé pour les années à venir la requalification et la restructuration complète du site du Devens pour accueillir notamment des compétitions sportives et des activités de nature.** En complément des équipements sportifs existants, la commune projette la réalisation d'un stade, d'un gymnase et d'un parking en ouvrage et des espaces de loisirs qui se développeront sur divers plateaux, avec le réaménagement de l'amphithéâtre et la requalification du parcours de Santé. Un mail végétalisé sous forme de promenades reliera le complexe sportif et loisirs au Mont des Mules.
- Développer des projets d'équipements publics avec des objectifs novateurs d'économie d'énergie dans leur mode de gestion et inciter à l'amélioration des performances énergétiques.
- Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques :
 - Participer à la mise en œuvre des **priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06)** ;
 - **Équiper le territoire du « tout numérique » (développement du dégroupage, montée en débit de l'ensemble des foyers, fibre optique, couverture téléphonique optimale, ...)** ;
 - **Développer le Wifi Public sur les places de la commune.**
- **Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution : compétence de la CARF.**

Les orientations générales en matière d'activités agricoles



ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- Impulser la remise en culture des terres sur les terrains les plus propices :
 - Sur le secteur de Grima Inférieur : remise en culture des planches existantes en vue du développement d'une agriculture favorisant un circuit court de distribution ;
 - En aval de la Grande Corniche : il s'agira notamment de remise en cultures et d'accueil d'un petit élevage.
- Encourager le déploiement d'activités agricoles : viticoles, maraîchères potagères, de sylviculture et de floriculture dans un but d'entretien et de valorisation touristique du territoire.





ORIENTATION 3 : PRIORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT



SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE SERVICE ET D'ARTISANAT DE PROXIMITÉ DANS LES POLES DE CENTRALITÉ FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

-  Poursuivre les actions mises en oeuvre pour développer le commerce, service et l'artisanat de proximité dans le centre-ville
-  Privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat dans les quartiers en renouvellement urbain

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

-  implanter un hôtel de standing sur le secteur de la Crémailière
-  Compléter l'aménagement du parc naturel municipal de Grima
-  Préserver l'identité des quartiers historiques avec leurs venelles et escaliers, jardins, etc...
-  Escaliers, chemins et sentiers

CONFORTEZ LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

-  Site sportif du Devens
-  Equipements liés à la vie quotidienne

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

-  Espaces agricoles à reconquérir

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES

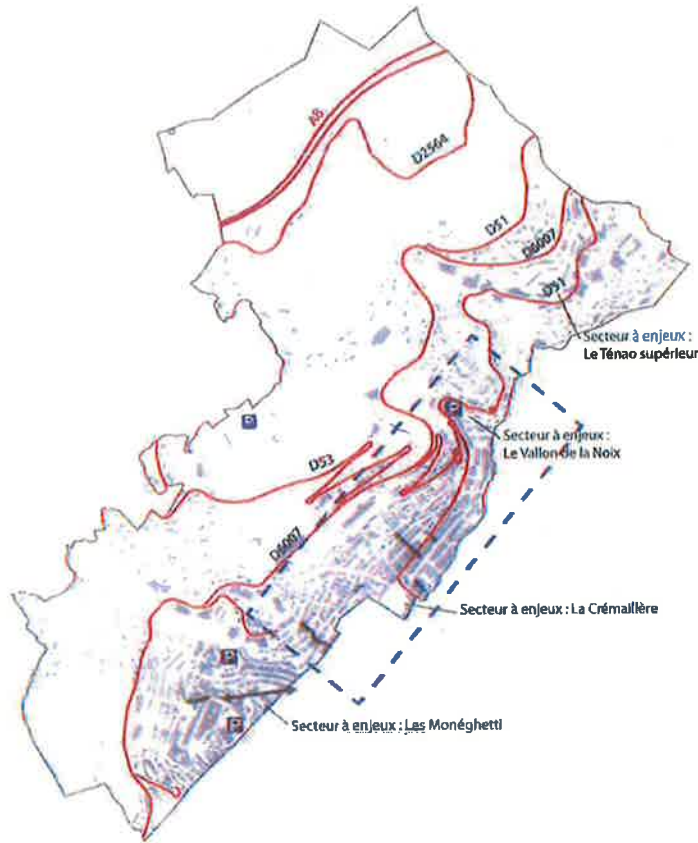
Les orientations générales des transports et déplacements





- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile
 - Réaliser des parkings en amont de la ville permettant un report vers des modes de mobilités douces, les transports en commun et les dispositifs de circulation en modes actifs (piétons, vélos, trottinettes, ..).
 - Proposer des aménagements de la voirie pour contraindre les déplacements automobiles en centre-ville :
 - Limiteurs de vitesses,
 - Plan de circulation favorisant les modes de mobilité douce,
 - etc..
 - Repenser les modes de déplacements en centre-ville :
 - Poursuite de la piétonisation (escalators, amélioration des Infrastructures : élargissement et traitement, ...)
 - et les aménagements vélos et trottinettes le long des axes structurants, en assurant la sécurité des usagers : partage équilibré et sécurisé de l'espace public.
- Sur les secteurs retenus :
 - Monégghetti : Projet de liaison souterraine Monégghetti-Monaco et création d'un parking ouvert au public,
 - Impasse des Garages :
 - projet de deux ascenseurs desservant l'école des Copains,
 - réhabilitation des escaliers des Cigales,
 - création d'un parking public,
 - implantation d'un dépose minute.
 - Vallon de la Noix :
 - Prolongement du chemin de la Noix (vallon de la Noix Ouest),
 - Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie (vallon de la Noix Est),
 - Création d'un parking.
 - Crémaillère :
 - Création de liaisons piétonnes permettant de mettre en relation le futur quartier avec le centre-ville de Beausoleil et le quartier vernaculaire de la Gaîté.
- Améliorer le maillage viarie secondaire pour favoriser les liaisons interquartiers
 - Améliorer la liaison avec les différents quartiers environnants
 - Réaménager et sécuriser certaines routes : la commune a mise à l'étude le maillage de tout son territoire par une amélioration des infrastructures liées à la piétonisation de la ville, en procédant à leur élargissement et à leur traitement avec des matériaux de revêtement qualitatifs et naturel : avenue de Verdun, boulevard Guynemer, boulevard des Monégghetti, avenue Paul Doumer et liaison verticale Monégghetti notamment.
- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun
 - Travailler en concertation avec la CARF pour :
 - Une évolution du périmètre de desserte,
 - Une extension horaire (nocturne en particulier),
 - Une rotation sur des quartiers cibles de Beausoleil.
- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements
 - Renforcer l'offre en stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publiques
 - Identifier les secteurs pouvant accueillir un projet de parking ou aire de stationnement.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



-  Améliorer les moyens de transport et faciliter les déplacements
-  Repenser les modes de déplacements en centre-ville
-  Schéma de mobilité douce : poursuivre la piétonisation
-  Créer des parkings



AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX

Le scénario de **développement démographique** retenu est basé sur les derniers chiffres de l'INSEE soit une population en 2019 de 13 358 habitants.

Ce chiffre est en hausse par rapport à 2013 : 13 279 habitants.

Le taux de croissance annuel moyen observé entre 2013 - 2019 s'élevait à + 0,1 %.

Sur la base de ce constat, la commune de Beausoleil a choisi de retenir un scénario de croissance positif cohérent par rapport aux dernières tendances de l'INSEE et qui permet à la commune d'accueillir de jeunes actifs, de répondre aux objectifs du PLH de la CARF tout en maîtrisant le développement urbain.

Les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,5% par an à l'horizon 2035, soit + 69 habitants par an et + 69 logements par an.

Taux de croissance annuel moyen	0,5 %
Population en 2019	13 358 habitants
Population estimée en 2035	14 468 habitants
Taille des ménages en 2019	2,13
Taille des ménages en 2035	1,97
Résidences principales en 2019	6 221 logements
Besoin en logements estimé en 2035 pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique	1 116 logements
Nombre de logements à réhabiliter	11 logements
Nombre de logements à créer à l'horizon 2035	1 105 logements

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ

- **Afin d'assurer le développement urbain de la commune tout en préservant son cadre de vie, les enjeux sont de :**
 - Maîtriser le dynamisme communal tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements, équipements et activités économiques.
 - **Définir l'enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune.**
 - Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.

TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIÈRE

- Permettre des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant.
- Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.

Le projet de développement de Beausoleil conduit à modérer l'utilisation de l'espace dans le sens où il porte l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, en reconstruction de la ville sur la ville, en réduisant au strict minimum l'impact sur la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

ORIENTATION 5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ainsi, à l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Beausoleil s'élève à environ 5,5 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements.
Une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,3 hectare (2019-2035) est en baisse par rapport aux périodes passées.

Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimé à environ 3 hectares pour la période 2021-2031.

Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 : 8,9 hectares soit 0,89 ha/an.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - BEAUSOLEIL

RAPPEL DE LA PHASE 1 DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
PHASE 2 PADD

RÉUNION PUBLIQUE // 09 - 11 - 13 JANVIER 2023



Plan Local d'Urbanisme

QU'EST CE
QU'UN PLU ?

■ La formalisation
des intentions
d'aménagement
de la commune
pour les 10 à 15
années à venir.

■ Un document qui
réglemente le
droit des sols,
les possibilités
de construire sur
l'ensemble de la
commune.

■ Les objectifs de la révision

- > Mettre le PLU en conformité avec le Grenelle II
- > Prendre en compte les nouvelles dispositions des lois ALUR, ELAN, Climat et Résilience, ...
- > Définir les enjeux d'aménagement des secteurs mutables

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

**LES ÉTAPES
DE LA RÉVISION
DU PLU**

Plan Local d'Urbanisme



**NOUS EN
SOMMES
LA!**

Un document évolutif tout au long de la procédure de révision du PLU

AR Prefecture
006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

Plan Local d'Urbanisme

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

LE DIAGNOSTIC

- Contexte intercommunal
- Contexte réglementaire
- Contexte socio-économique

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Milieu physique
- Biodiversité
- Analyse urbaine et paysagère

LE BILAN DE

L'OCCUPATION DES SOLS

- Évolution de la tâche urbaine
- Répartition des espaces naturels, agricoles et urbains du PLU en vigueur

LE BILAN DE LA

CONSOMMATION FONCIÈRE

- Capacités foncières du PLU en vigueur
- Densités actuelles des secteurs du PLU en vigueur

DIAGNOSTIC**CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE****UNE VILLE TRANSFRONTALIÈRE, UNE VILLE CARREFOUR AU SEIN D'UN TERRITOIRE DE DÉVELOPPEMENT ET DE PROJET**

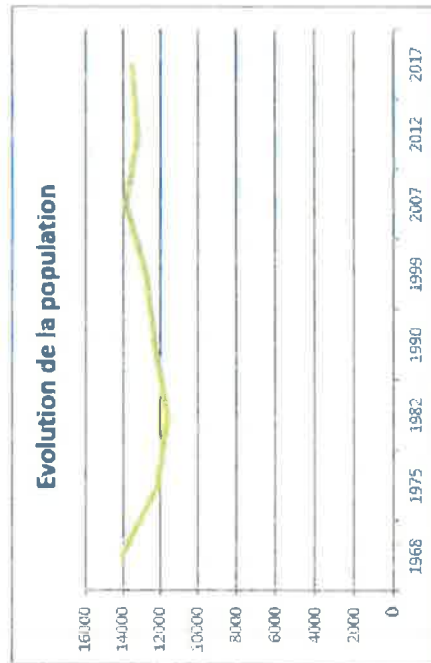
- ▶ Une majorité de résidences principales (67,1%) et une part de résidences secondaires qui est en hausse.
- ▶ Une part importante de logements collectifs (91%).
- ▶ Une grande part de 3 pièces favorable à l'installation des ménages de petite taille. Faible part des logements de 4 pièces et plus.
- ▶ Au 1er janvier 2020, le taux de LLS est estimé à 10,84 % du parc des résidences principales. Objectifs du PLH pour Beausoleil : + 360 logements locatifs sociaux soit 60 logements par an.

▶ Un besoin accru en logements pour loger les actifs qui travaillent sur Monaco.

▶ Forte hausse des résidences secondaires qui pourrait conduire à des difficultés d'accès aux logements dans un territoire déjà contraint par un foncier disponible rare et onéreux et une problématique sociale (marchands de sommeil).

UNE VILLE QUI POURSUIT SA DYNAMISATION

- ▶ Des fluctuations démographiques plus ou moins importantes depuis 1968 (+0,5% par an entre 2012 et 2017).
- ▶ Une population communale relativement jeune (33% de la population a moins de 30 ans et 76 % de la population a moins de 60 ans) mais qui tend vers un vieillissement.
- ▶ Une structure familiale majoritairement représentée par des ménages avec famille (60,6 % en 2017).



DIAGNOSTIC

CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE À RENFORCER

- ▶ Une part importante d'actifs (78,5%) dont 7,4% de chômeurs.
- ▶ Mais une baisse de l'offre d'emploi sur la commune et un nombre d'actifs ayant un emploi sur une autre commune en hausse.
- ▶ Un tissu économique marqué par la prépondérance du secteur tertiaire et par des entreprises de petite taille.

DES AXES DE COMMUNICATION FORTEMENT MARQUÉS
PAR LES FLUX DE TRANSIT

- ▶ Une forte mobilité vers la Principauté de Monaco lors des déplacements domicile - travail. Premier bassin d'emploi de la Riviera Française, la Principauté de Monaco accueille chaque jour plus de 40 000 salariés en provenance du Département des Alpes-Maritimes, soit 75% de ses actifs.
- ▶ Un réseau piétonnier d'une grande richesse dans le centre-ville et des aménagements réalisés qui encouragent à utiliser ce mode de déplacement : escalators, ascenseurs, trottoirs... Des projets ambitieux en cours et à venir en matière de déplacements et de mobilité douce.
- ▶ Une offre du réseau de transports collectifs et de stationnements à renforcer afin de soulager le trafic de transit et notamment les déplacements vers Monaco.

Evolution de la population active et inactive

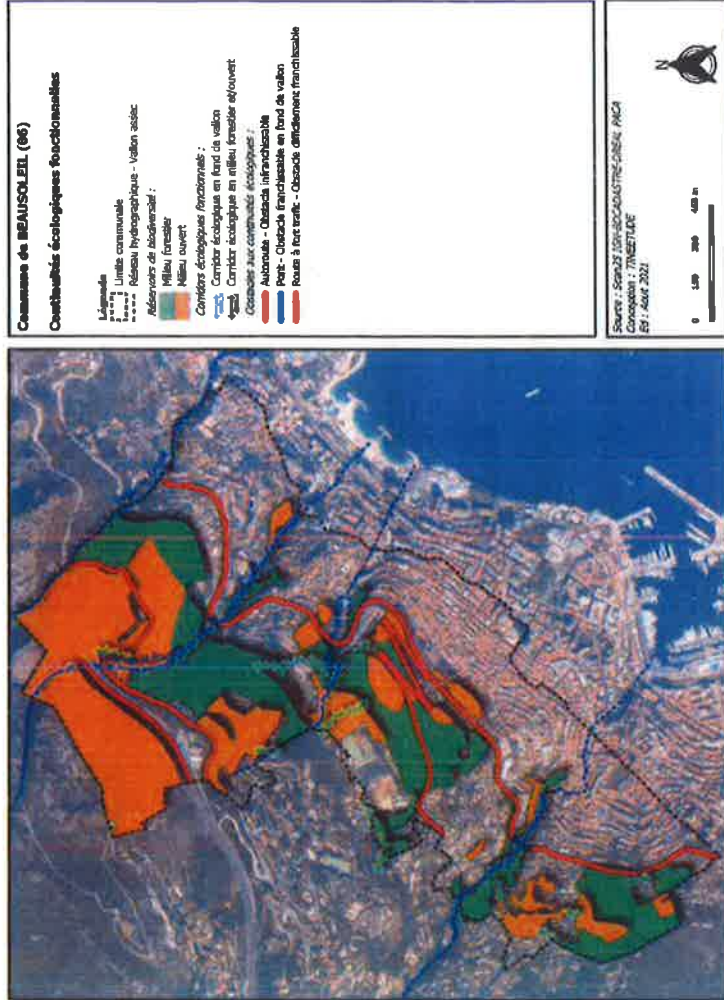


ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

MILIEU PHYSIQUE

DES RISQUES NATURELS TRÈS PRÉSENTS ET UNE BIODIVERSITÉ RICHE SUR LES GRANDS ESPACES NATURELS

- ▶ **Mouvements de terrain** : Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) approuvé le 15.05.2001
- ▶ **Aléas de retrait et gonflement d'argile** : aléa faible à moyen.
- ▶ **Séismes** : risque moyen.
- ▶ **Inondations et coulées de boues**
- ▶ **Feux de forêts.**



ENJEUX

UNE VILLE SOUCIEUSE D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DE SES HABITANTS ET DE CONSERVER SON IDENTITÉ DE VILLE À TAILLE HUMAINE

DE NOMBREUX ENJEUX POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- > **Aménagement et consommation de l'espace** : proposer un projet urbain cohérent avec les besoins identifiés pour 2035, réfléchir à des leviers d'actions pour lier - qualité de vie et limitation d'une expansion urbaine -.
- > **Équilibre social de l'habitat** : poursuivre le développement de la mixité sociale et rééquilibrer l'offre, mener une réflexion sur la réponse aux besoins en logements des actifs monégasques.
- > **Environnement et biodiversité** : poursuivre la protection et la mise en valeur de l'environnement, mener une réflexion sur la question des déplacements pendulaires qui entraînent une pollution atmosphérique.
- > **Mobilité** : offrir une alternative aux déplacements automobiles ; renforcer les TC sur certains secteurs de la commune ; poursuivre les projets en faveur de la mobilité douce.
- > **Développement économique et commercial** : diversifier les fonctions urbaines et exploiter le foncier disponible ; améliorer l'équilibre emplois/actifs ; affirmer le développement économique local au sein des centralités du centre-ville, du Ténao et des Moneghetti.
- > **Équipements et services** : réaliser des projets répondant aux besoins de la population : sports, loisirs...
- > **Surfaces agricoles** : identifier les espaces au potentiel agricole et reconquérir l'agriculture sur les espaces naturels existants.
- > **Développement forestier** : préserver la trame verte forestière ; concilier les activités sportives de nature avec la préservation des espaces de biodiversité.



LES DÉFIS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES :

- Orientation 1 : Confirmer l'identité paysagère et environnementale
 - Thématique : Paysage
 - Thématiques : Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et remise en bon état des continuités écologiques

- Orientation 2 : Organiser et valoriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire
 - Thématiques : Aménagement du territoire et urbanisme
 - Habitat
 - Réseaux d'énergie

- Orientation 3 : Prioriser l'accueil des activités économiques et des équipements de proximité au sein du tissu urbain existant
 - Thématiques : Équipement commercial, de services et d'artisanat
 - Développement touristique
 - Équipements
 - Développement des télécommunications numériques
 - Activités agricoles

- Orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
 - Thématiques : Transports et déplacements

- Orientation 5 : Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Les orientations générales en matière de paysage

PRÉSERVER LE GRAND CADRE PAYSAGER NATUREL

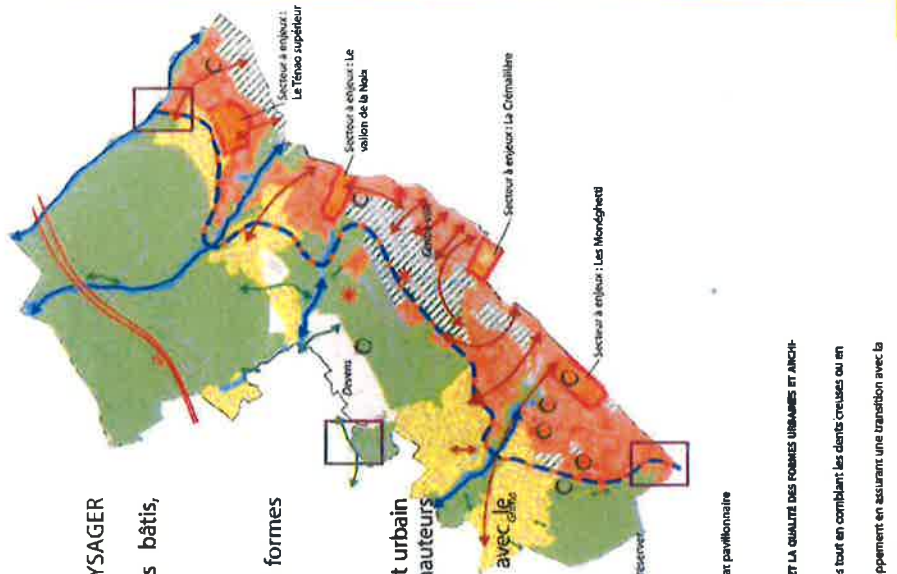
- Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et indimentaires de Beausoleil
- IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER PORTEURS DE L'IDENTITÉ DE BEAUSOLEIL**
- Sauvegarder les ensembles urbains et paysagers remarquables, les patrimoines bâtis, témoignages de l'histoire locale;

BIEN VIVRE EN VILLE

- Protéger les vues remarquables vers la mer, élément fondateur du cadre de vie;
- Assurer la cohérence entre les volumétries autoinsérées par le PLU et la qualité des formes urbaines et architecturales;
- Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux.

REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE

- Entrée Est Ténac Supérieur : traitement paysager et urbain qualitatif, renouvellement urbain par des formes urbaines conciliant préservation des perspectives vers la mer/hauteurs confortement de la trame verte/conception architecturale de qualité;
- Entrée Ouest, Parc de Grima : déploiement d'activités de loisirs et agricoles;
- Entrée Nors du Devens : secteur d'équipements de sports et loisirs en harmonie avec le cadre paysager.



- EN VILLE EN VILLE**
- Préserver des perspectives vers la mer
 - Moyenne comédie
 - Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux
 - Assurer l'accompagnement paysager du parcours piétonnier (Escalier, chemin et sentier)
- HORIZON LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**
- Corridor écologique en fond de vallons
 - Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert
- URBAIN CONTRÔLER L'APPARITION DES FORMES**
- Préserver les axes et vallons et les écoulements naturels
- LE GRAND CADRE PAYSAGER ET NATUREL À PROTÉGER**
- Les ensembles urbains paysagers remarquables à préserver
 - Requalifier les entrées de villes
 - Bâtiments et sites bénéficiant d'une protection
 - Préserver la dominante naturelle du secteur d'habitat pavillonnaire
 - Espaces urbanisés à vocation d'équipements
- STRICTEMENT LA COHÉRENCE ENTRE LA VOLUMÉTRIE AUTORISÉE PAR LE PLU ET LA QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET ANCH-STRUC**
- Conserv. les spécificités urbaines et architecturales tout en complant les dents creues ou en assurant la reconstruction de la ville sur la ville
 - Encadrer le devenir des secteurs à enjeu de développement en assurant une transition avec la morphologie des quartiers voisins

ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

Les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Préserver de toute nouvelle urbanisation les espaces naturels identifiés par la DTA;
- Préserver la diversité des biotopes en fond de vallon boisé en limitant leur constructibilité;
- Réhabiliter ou créer des espaces agricoles;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement.

Les orientations générales en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

- Protéger la richesse biologique et écologique et dessiner la trame verte et bleue;
- Protéger la ressource en eau qui constitue la trame bleue;
- Préserver/réhabiliter la trame noire.

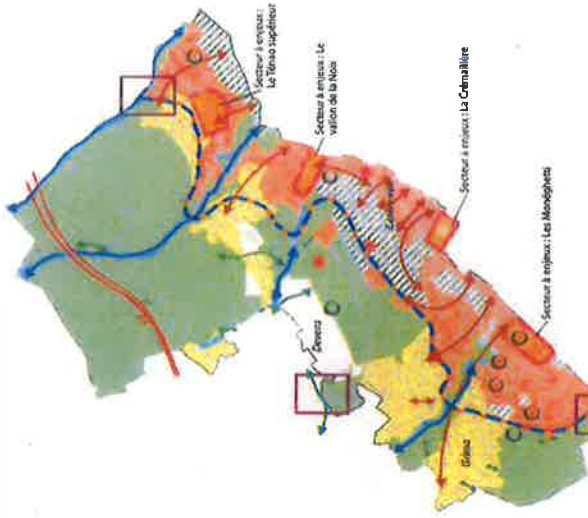
GÉRER LES RISQUES NATURELS ET LES INTÉGRER DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE BEAUSOLEIL

- Assurer la protection des personnes et des biens

- Préserver des perspectives vers la mer
 - Moyenne corniche
 - Préserver les espaces de respiration et de détente existants et en créer de nouveaux
 - ↔ Assurer l'accompagnement paysager du parcours piétonnier -Escalier, chemin et sentier
- PROTÉGER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
- ↔ Corridor écologique en fond de vallons
 - ↔ Corridor écologique en milieu forestier et/ouvert

LUTTER CONTRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

- Préserver les axes et vallons et les écoulements naturels



LES BIENNETS DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER ASSOCIÉS DE L'IDENTITÉ DE BEAUSOLEIL

- Le grand cadre paysager et naturel à protéger
- Les ensembles urbains paysagers remarquables à préserver
- Regainier les entrées de villas
- Bâtements et sites bénéficiant d'une protection
- Préserver la dominante naturelle du secteur d'habitat pavillonnaire
- Espaces urbanisés à vocation d'équipements

ASSURER LA COHÉRENCE ENTRE LA VOLUMÉTRIE AUTORISÉE PAR LE PLU ET LA QUALITÉ DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Conserv. les spécificités urbaines et architecturales tout en comblant les dents creuses ou en assurant la reconstruction de la ville sur la ville
- Encadrer le devenir des secteurs à enjeux de développement en assurant une transition avec la morphologie des quartiers voisins

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche :

1. Les espaces sensibles d'un point de vue architectural et paysager supporteront un développement modéré

→ Le centre-ville

- Protéger et mettre en valeur le bâti ancien type « Belle époque » ;
- Poursuivre les actions en faveur de la mobilité douce ;
- Développer l'attractivité touristique, en renforçant les commerces de proximité, à l'image de la réfection du marché Gustave Eiffel.

→ L'hyper-centre comprenant notamment les secteurs de l'Avenue du Maréchal Foch et du Carnier avec son ancien palace Belle Époque

- Conserver leur identité et préserver leurs caractéristiques paysagères et architecturales ;
- Engager la mutation du quartier de la Galeté, dans le respect de la morphologie urbaine existante, en privilégiant des activités artistiques et artisanales liées.

→ Le Tenao Inférieur :

- Conserver un équilibre entre développement et protection ;
- Préserver la trame bâtie existante :
 - en privilégiant une faible densité urbaine ;
 - en préservant des espaces de respiration sous forme de jardins.
 - en complétant les circulations piétonnes Nord/Sud.

LA VILLE DENSE

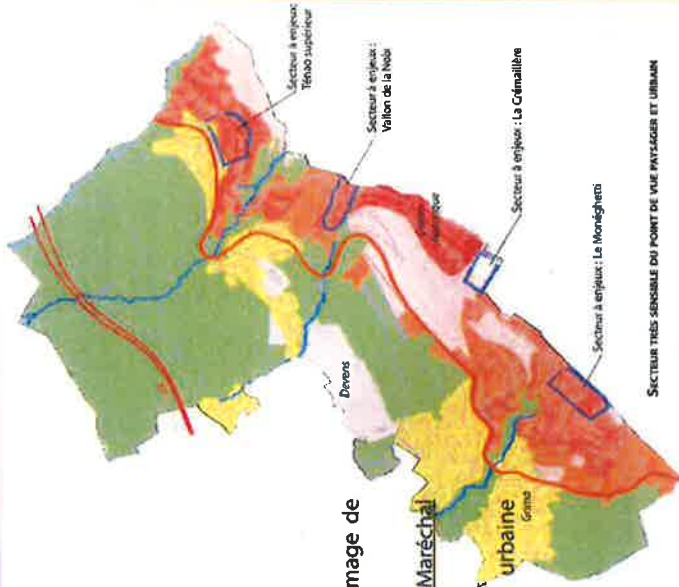
- Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE

- Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS

- Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannage global du quartier



SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

- Maintenir des densités et des gabarits existants
- Espaces habités de très faible densité
- Espaces naturels
- Moyenne Corniche
- Espaces à vocation d'équipement
- Friche à aménager
- Espaces à enjeux

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES

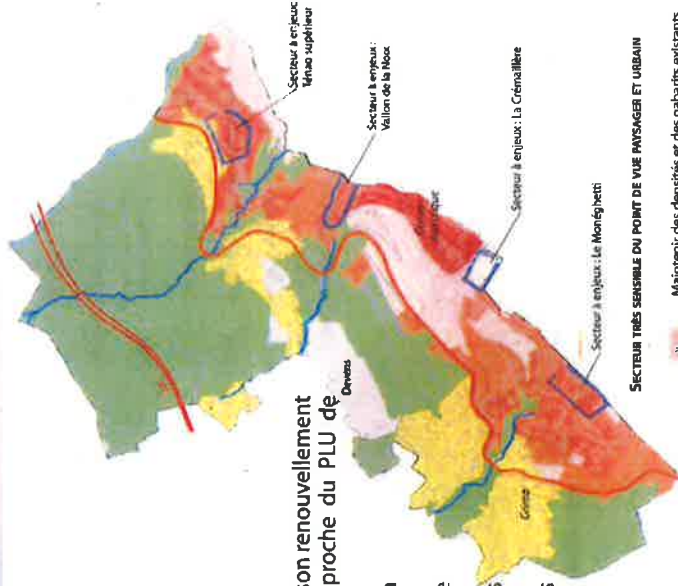
GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

Concentrer le développement urbain en aval de la Moyenne Corniche :

2. Quatre secteurs à enjeux de développement supporteront la croissance attendue pour les 15 prochaines années

→ Les Monégahetti :

- Accueillir une liaison souterraine piétonne et un parking sous-terrain, préalablement à son renouvellement urbain. de proximité, parkings en ouvrage ...), dont la capacité constructible est proche du PLU de 2008;
- La Crémallière : point d'articulation urbaine entre le cœur de ville de Beausoleil, la Principauté de Monaco et le secteur patrimonial de la Gaîté.
- Créer de la mixité fonctionnelle dont la capacité constructible est proche du PLU de 2008;
- Inscrire un périmètre de mixité sociale (au même titre que l'ensemble des zones urbaines situées en contrebas de la Moyenne Corniche);
- Organiser un concours d'architecture international pour développer des principes d'aménagement novateurs d'un point de vue urbain, architectural et environnemental



LA VILLE DENSE

Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE

Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS

Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier

SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

Maintenir des densités et des gabarits existants

Espaces habités de très faible densité

Espaces naturels

Moyenne Corniche

Espaces à vocation d'équipement

Friche à aménager

Espaces à enjeux

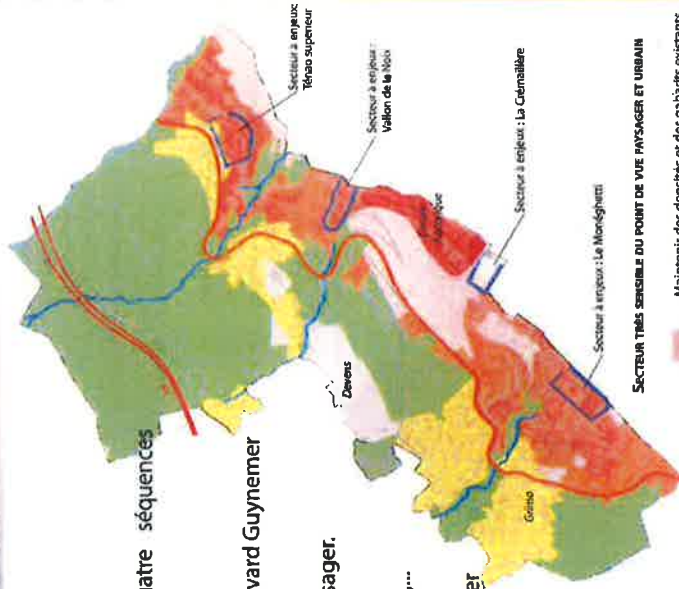
ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

- Le Vallon de la Noix : situé dans le prolongement du centre-ville, avec quatre séquences d'aménagement
- La partie située entre le boulevard Guynemer et la route des Seirres
 - Assurer le développement urbain en continuité des opérations existantes du boulevard Guynemer
 - La partie amont située en contrebas du boulevard Guynemer
 - Accueillir des équipements collectifs : un parking en ouvrage et un parc public paysager.
 - La partie Est du vallon
 - Créer des équipements publics : notamment EHPAD, parking en sous-terrain, voirie,...
 - La partie Ouest incluant l'axe du vallon naturel
 - Accueillir de nouvelles infrastructures viaires : desserte de l'ensemble du quartier et désengorgement du centre-ville;
 - Construire des gabarits plus modérés, dans le respect du site environnant;
 - Créer du logement SRU dans le respect du périmètre de mixité sociale.

→ Le Ténao Supérieur :

- Assurer le renouvellement urbain avec de la production de logements SRU.



SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

	LA VILLE DENSE		Maintenir des densités et des gabarits existants
	Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique		Espaces habités de très faible densité
	LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE		Espaces naturels
	Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante		Moyenne Corniche
	LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS		Espaces à vocation d'équipement
	Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier		Friche à aménager
			Espaces à enjeux

ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES

GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

3. Les secteurs de renouvellement urbain hors des secteurs à enjeux

Il s'agit notamment du secteur Impasse des Garages, du terrain de la Campanette et du site Jean Bouin.

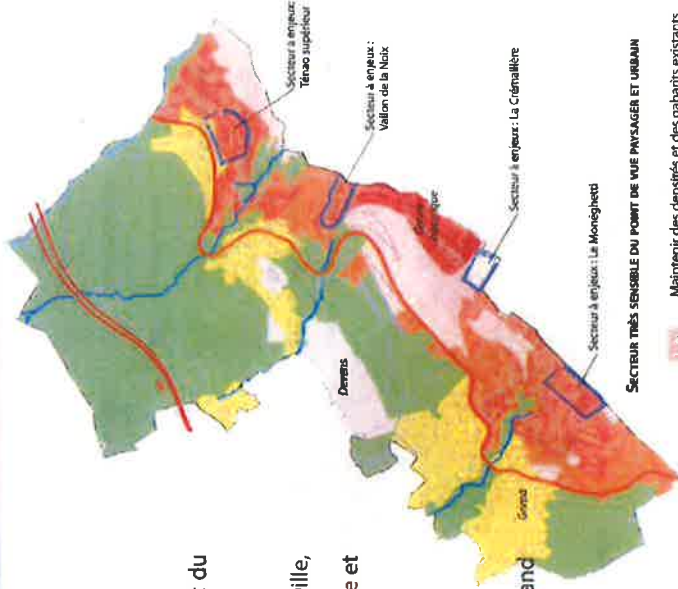
→ En dehors des espaces sensibles et des secteurs à enjeux de développement :

- Renouvellement urbain par des opérations de reconstruction de la ville sur la ville, dans le respect de la morphologie urbaine et des gabarits existants;
- Evolution structurée du tissu bâti, permettant l'accueil d'une mixité fonctionnelle et sociale et la réalisation de logements permanents;
- Identification de parcours piétons/sentiers/escaliers.

4. Encadrer le développement urbain en amont de la Moyenne Corniche

→ Les quartiers d'habitat individuel constituent une partie du fond de scène du grand paysage de Beausoleil.

- Conserver un équilibre entre développement et protection;
- Limiter la densification.



SECTEUR TRÈS SENSIBLE DU POINT DE VUE PAYSAGER ET URBAIN

- Maintenir des densités et des gabarits existants
- Espaces habités de très faible densité
- Espaces naturels
- Moyenne Corniche
- Espaces à vocation d'équipement
- Friche à aménager
- Espaces à enjeu

LA VILLE DENSE

- Maintenir les densités et les gabarits existants du centre historique

LES EXTENSIONS DE LA VILLE DENSE

- Poursuivre le renouvellement urbain de forte densité dans le respect de la morphologie bâtie existante

LA TRANSITION URBAINE ENTRE LA VILLE DENSE ET SES EXTENSIONS ET LES ESPACES DE NATURE HABITÉS

- Poursuivre le renouvellement urbain sous la forme d'un tissu bâti moins dense, libérant des espaces de respirations, proposant des hauteurs respectant l'épannelage global du quartier

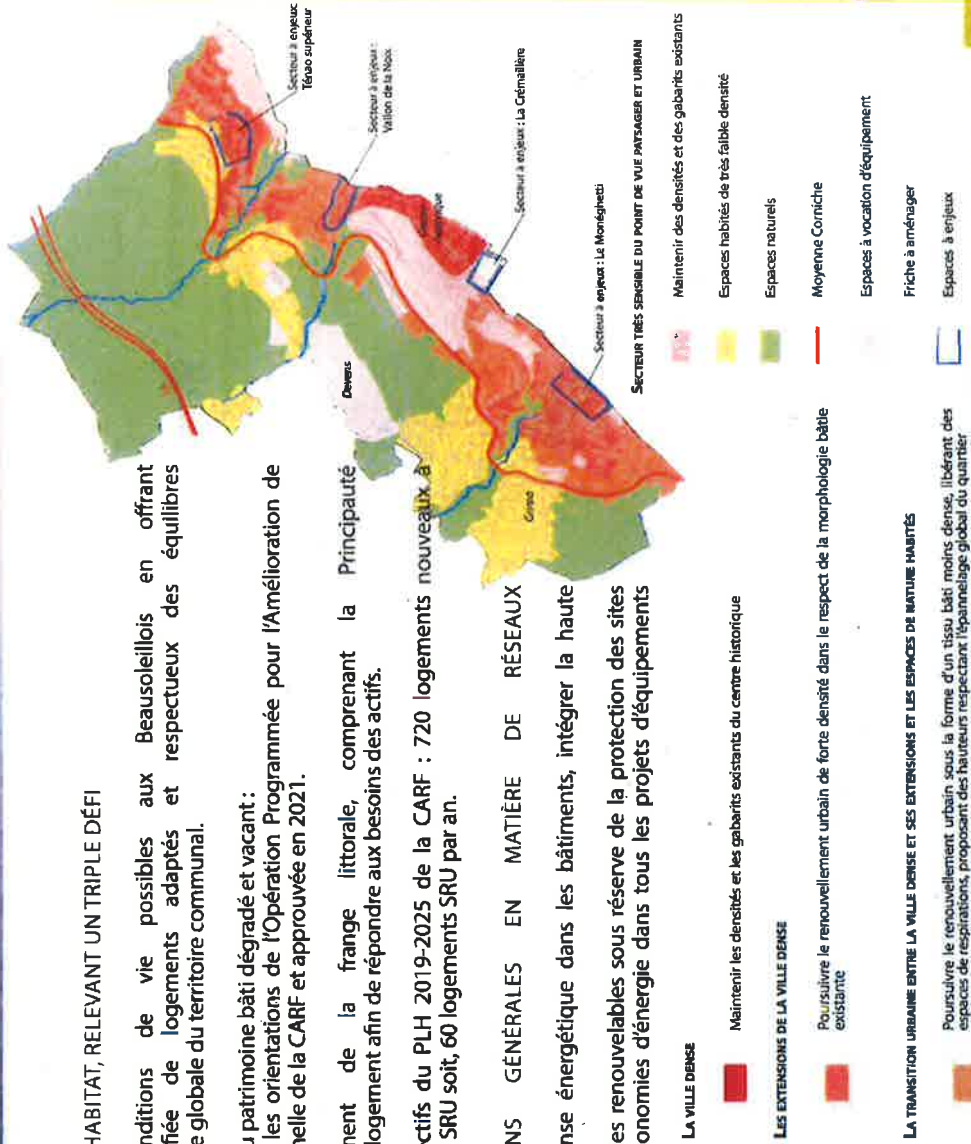
ORIENTATION 2 : ORGANISER ET VALORISER LE TISSU URBAIN EN PRÉSERVANT LES ÉQUILIBRES

FAVORISER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT, RELEVANT UN TRIPLE DÉFI

- Offrir les meilleures conditions de vie possibles aux Beausoleillois en offrant une gamme plus diversifiée de logements adaptés et respectueux des équilibres sociaux et de la qualité urbaine globale du territoire communal.
- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant : Ces actions s'inscrivent dans les orientations de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat «OPAH» établie à l'échelle de la CARF et approuvée en 2021.
- Participer au développement de la frange littorale, comprenant la Principauté de Monaco, en produisant du logement afin de répondre aux besoins des actifs.
- Prendre en compte les objectifs du PLH 2019-2025 de la CARF : 720 logements nouveaux à produire dont 360 logements SRU soit, 60 logements SRU par an.

INTÉGRER DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE RÉSEAUX D'ÉNERGIE

- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments, intégrer la haute qualité environnementale ;
- Faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve de la protection des sites et des paysages; faire des économies d'énergie dans tous les projets d'équipements publics.



ORIENTATION 3 : PRIORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Les orientations générales en matière d'équipement commercial, de service et d'artisanat

SOUTENIR L'OFFRE DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ, FACE À LA RARETÉ DU FONCIER

- Poursuivre le développement du commerce, des services et artisanat en centre-ville
- Maintenir le droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux ;
- Travailler sur la visibilité et la promotion de l'offre commerciale, artisanale et de services ;
- Dans les quartiers en mutation des Monégghetti, du Vallon de la Noix et du Tenao Supérieur, privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat de proximité.

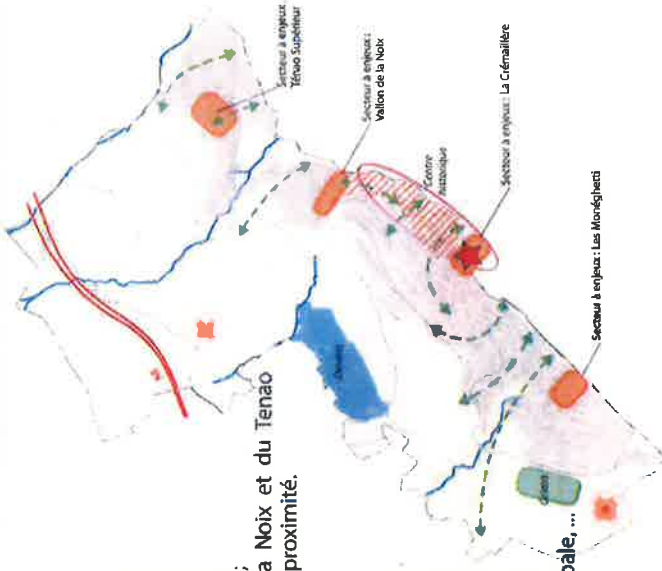
Les orientations générales en matière de développement touristique

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE BEAUSOLEIL

- Poursuivre la politique d'aménagement touristique;
- Maintenir et valoriser l'identité de ville «Belle Epoque»;
- Compléter l'aménagement du parc de Grima;
- Renforcer l'offre d'accueil touristique hôtelier.

CONFORTER SON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS

- Compléter l'offre en équipements de proximité : EHPAD, école, gymnase, crèche municipale, ...
- Poursuivre le maillage des équipements culturels;
- Requalifier et restructurer complètement le site sportif du Devens;
- Mettre à niveau les réseaux de communication numérique et téléphonique;
- Accompagner la CARF pour la gestion des réseaux.



CONFORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Site sportif du Devens
- Equipements liés à la vie quotidienne

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- Espaces agricoles à reconquérir

Soutenir l'offre commerciale de services et d'artisanat de proximité dans les pôles de centralité face à la rareté du foncier

- Poursuivre les actions mises en œuvre pour développer le commerce, artisanal et de services de proximité dans la commune.
- Privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat dans les quartiers en renouvellement urbain.

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

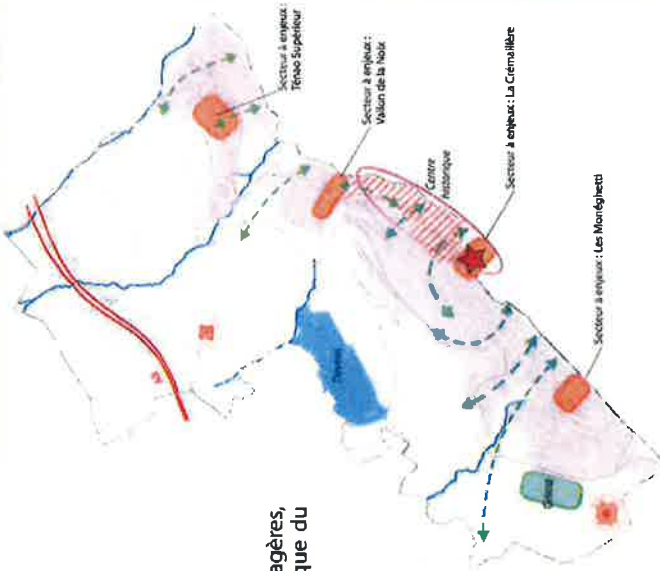
- Implémenter un hôtel de standing sur le secteur de la Crémaillère
- Compléter l'aménagement du parc naturel municipal de Grima
- Préserver l'identité des quartiers historiques avec leurs commerces et services, écoles, jardins, etc.
- Escaliers, cheminets et sentiers

ORIENTATION 3 : PRIORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Les orientations générales en matière d'activités agricoles

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES





- Impulser la remise en culture des terres sur les terrains les plus propices :
 - Sur le secteur de Grima Inférieur;
 - En aval de la Grande Corniche (accompagnement élevage existant).
- Encourager le déploiement d'activités agricoles : viticoles, maraichères et potagères, de sylviculture et de floriculture dans un but d'entretien et de valorisation touristique du territoire.



SOUTIENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE SERVICE ET D'ARTISANAT DE PROXIMITÉ DANS LES PÔLES DE CENTRALITÉ FACE À LA BARRIÈRE DU FONCIER

-  Poursuivre les actions mises en oeuvre pour développer le commerce, service et l'artisanat proximité dans le centre-ville
-  Privilégier l'implantation d'unités commerciales, de services et d'artisanat dans les quantités en renouvellement urbain

MAINTENIR ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

-  Implanter un hôtel de standing sur le secteur de la Crémallière
-  Compléter l'aménagement du parc naturel municipal de Grima
-  Préserver l'identité des quartiers historiques avec leurs venelles et escaliers, jardins, etc...
-  Escaliers, chemins et sentiers

CONPORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

-  Site sportif du Devens
-  Equipements liés à la vie quotidienne

ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES

-  Espaces agricoles à reconquérir

Les orientations générales des transports et déplacements

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile : repenser les modes de circulation en centre-ville ;
 - limiter l'usage de la voiture ;
 - réaliser des parkings en amont de la ville ;

Des actions par secteurs :

- Monégghetti : Projet de liaison souterraine Monégghetti-Monaco et création d'un parking ouvert au public
- Impasse des Garages :
 - projet de deux ascenseurs desservant l'école des Copains,
 - réhabilitation des escaliers des Cigales,
 - création d'un parking public,
 - implantation d'un dépose minute.
- Vallon de la Noix :
 - prolongement du chemin de la Noix (vallon de la Noix Ouest),
 - création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie (vallon de la Noix Est),
 - création d'un parking.

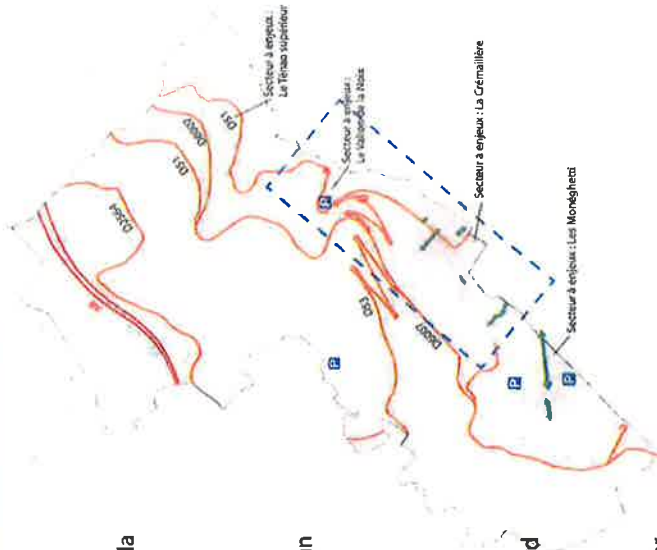
Crémaillère :

- Création de liaisons piétonnes permettant de mettre en relation le futur quartier avec le centre-ville de Beausoleil et le quartier vernaculaire de la Gaité.

- Améliorer le maillage viaire secondaire pour favoriser les liaisons interquartiers.

- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun.

- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements.



Améliorer les moyens de transport et faciliter les déplacements

Repenser les modes de déplacements en centre-ville

Schéma de mobilité douce : poursuivre la piétonisation

Créer des parkings

ORIENTATION 5 : FIXER LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX

Le scénario de développement démographique :

- basé sur les derniers chiffres de l'INSEE soit une population en 2019 de 13 358 habitants avec un taux de croissance annuel moyen (2013 - 2019) de + 0,1 %;
- Retenu par rapport à ces dernières tendances, permettant l'accueil de jeunes actifs, conforme aux objectifs du PLH :

Les perspectives de croissance démographique sont fixées à environ 0,5% par an à l'horizon 2035, soit + 69 habitants par an et + 69 logements par an.

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ

- Maîtriser le dynamisme communal tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements, équipements et activités économiques.
- Définir l'enveloppe urbaine adaptée aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune.
- Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.

TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET CONSOMMATION FONCIÈRE ET RÉPONDRE À LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE - «CONSOMMATION DES ESPACES RÉDUITE DE 50% PAR RAPPORT AUX 10 DERNIÈRES ANNÉES»

- Permettre des opérations de rénovation et de réhabilitation urbaines au sein du tissu urbain existant.
- Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.
- Modérer l'utilisation de l'espace dans le sens où il porte l'effort de construction neuve sur les espaces déjà urbanisés, en reconstruisant de la ville sur la ville, en réduisant au strict minimum l'impact sur la surface totale des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A l'horizon 2035, la consommation de l'espace sur le territoire de Beausoleil s'élevé à environ 4,7 hectares pour répondre aux besoins en logements et équipements.

- Une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,3 hectare (2019-2035) est en baisse par rapport aux périodes passées.
- Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimé à environ 3 hectares pour la période 2021-2031.
- Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 : 8,9 hectares soit 0,89 ha/an.

AR Prefecture

006-210600128-20230216-I_1B-DE
Reçu le 23/02/2023
Publié le 23/02/2023

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPEL DE LA PHASE 1 DIAGNOSTIC & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PHASE 2 PADD

RÉUNION PUBLIQUE // 09 - 11 - 13 JANVIER 2023

