

COMMUNE DE  
BEAUSOLEIL

PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES  
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.

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.

## 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**

## 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 Gaieté, le Ténao Inférieur, le Carnier, 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.

# ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Encadrer le devenir des secteurs à enjeux de développement : Ténas 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.

## 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.

## Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation et remise en bon état des continuités 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 sauvage.
- **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 caractérisé 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 en terme qualitatif - 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.

# 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, risques incendie de forêt 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 «avals» 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.

## GÉRER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE EN TERME QUANTITATIF - ENJEU CRUCIAL

La commune prendra en compte le dire de l'Etat du 7 juin 2024 et du 8 juillet 2024 relatifs à la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau.

A cet effet, le PLU intégrera dans ses annexes sanitaires, le bilan de la ressource en eau sur les 5 dernières années et l'évaluation à l'horizon du PLU (2035), en précisant :

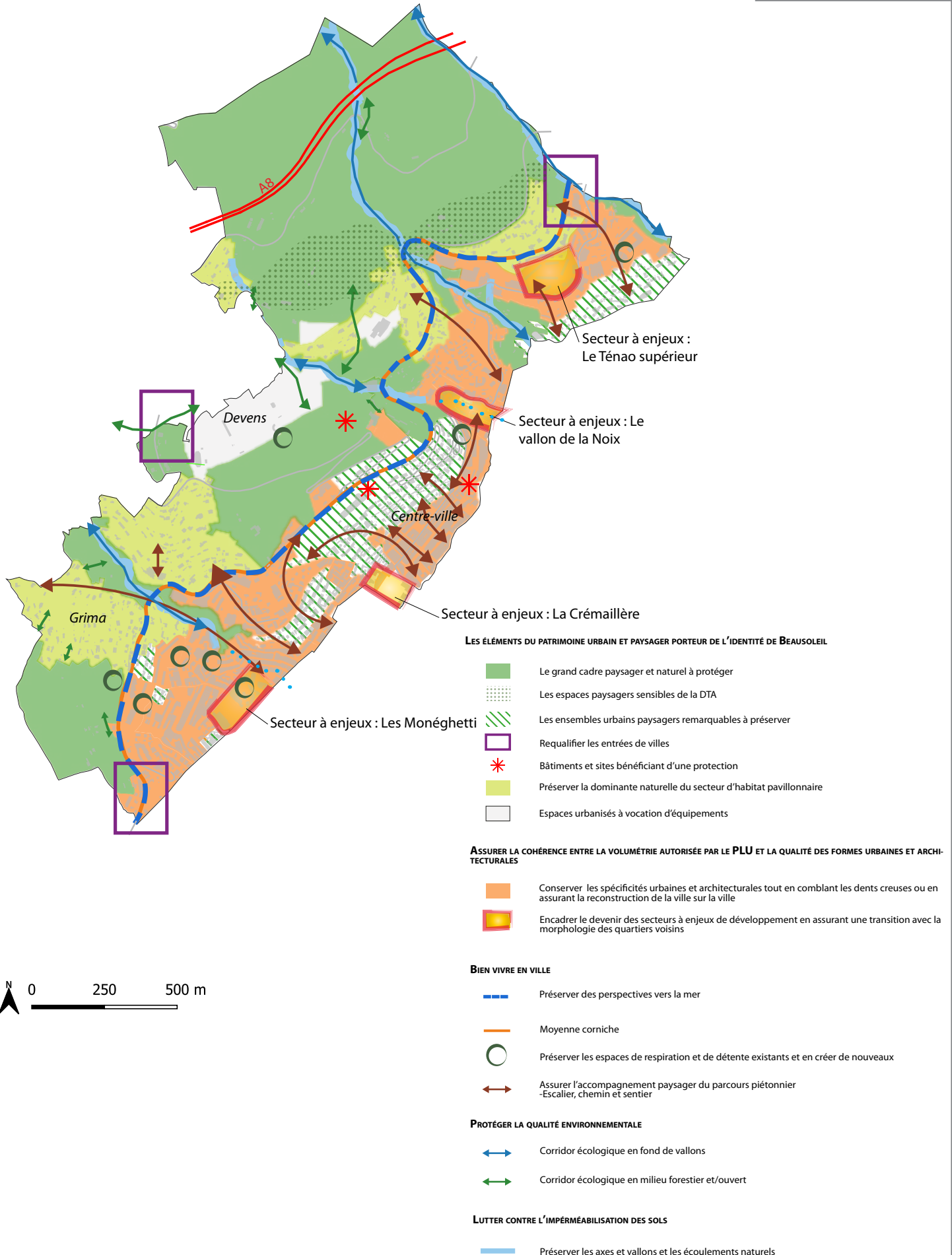
Pour le bilan :

- Les éléments de consommation,
- Les volumes prélevés,
- L'offre en eau et les réseaux liés,
- L'évolution prévisible de la ressource.

Pour l'évaluation à l'horizon du PLU :

- L'évolution prévisible de la ressource en eau,
- Le rendements des réseaux et les hypothèses d'augmentation.

# ORIENTATION 1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE



## 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 Monégghetti :

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.

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

### → **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.

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.

\*équipements d'intérêt collectif et services publics

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

### **• 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.

### **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.

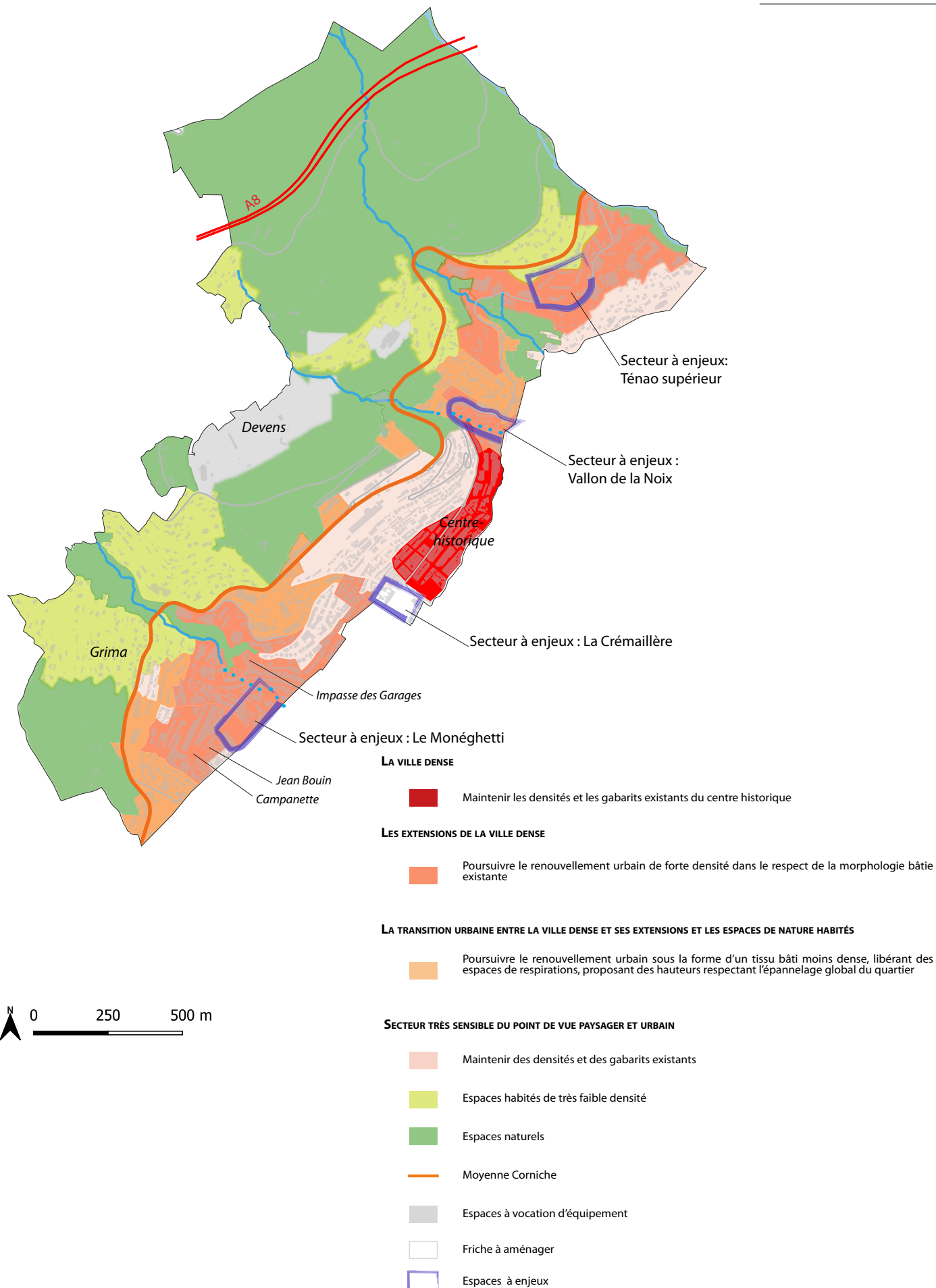
Par ailleurs, la croissance des emplois attendus sur la Principauté de Monaco, pour les 15 ans à venir générera inévitablement une forte pression sur les territoires frontaliers en terme d'organisation et de fonctionnalité urbaine.

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.**

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



## **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 Monégghetti, 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 privatifs 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 m<sup>2</sup> 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

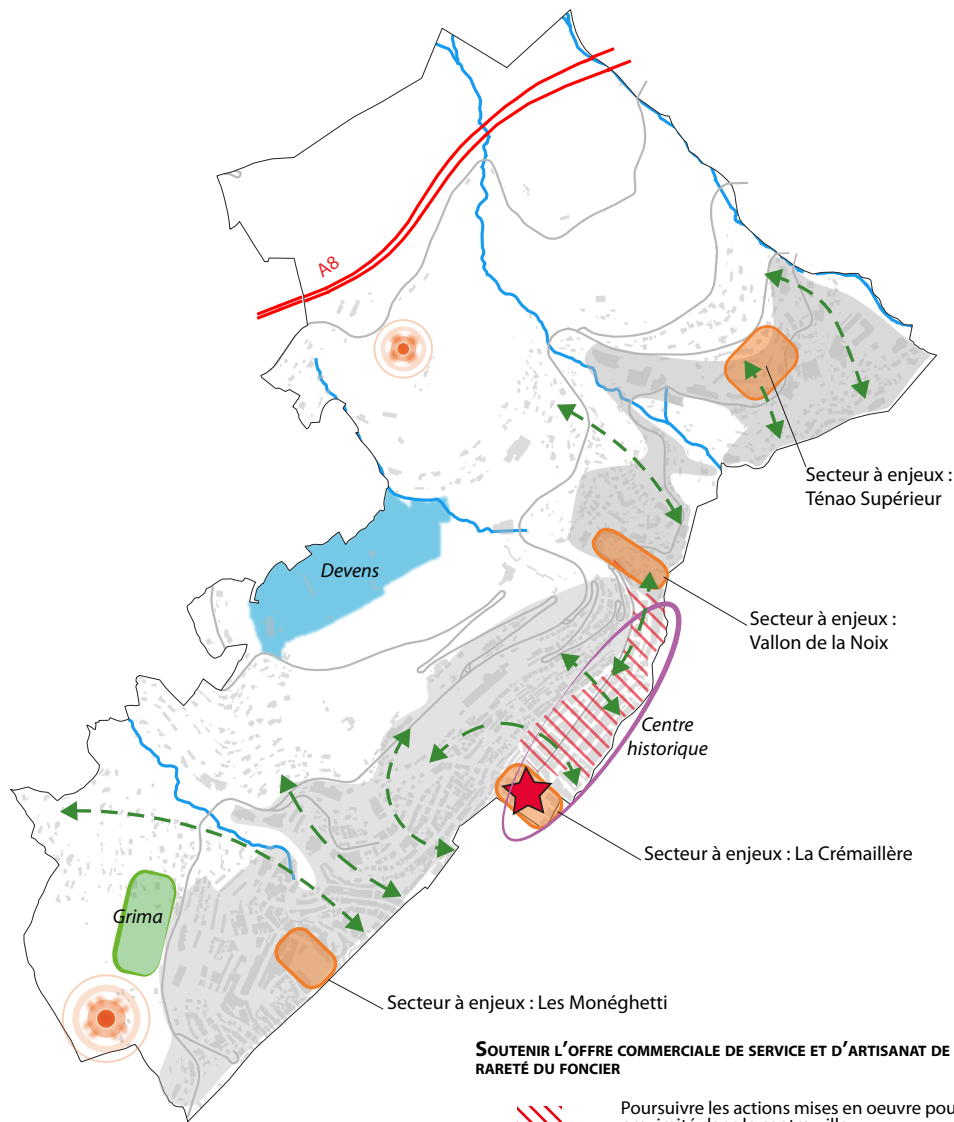
- **Compléter l'offre en équipements de proximité :**
  - **Réaliser des équipements structurants pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population :**
    - Hébergement pour personnes âgées (EHPAD),
    - Ecole,
    - Gymnase,
    - Crèche intercommunale,
    - ...
  - **Pour l'offre culturelle :**
    - 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 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 de développer un projet viticole.
- **Encourager le déploiement d'activités agricoles : viticoles, maraichères 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 PÔLES 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 Crémaillère



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

## CONFORTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Site sportif du Devens

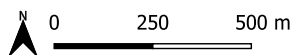


Equipements liés à la vie quotidienne

## ACCOMPAGNER LA REPRISE DES ACTIVITÉS AGRICOLES



Espaces agricoles à reconquérir



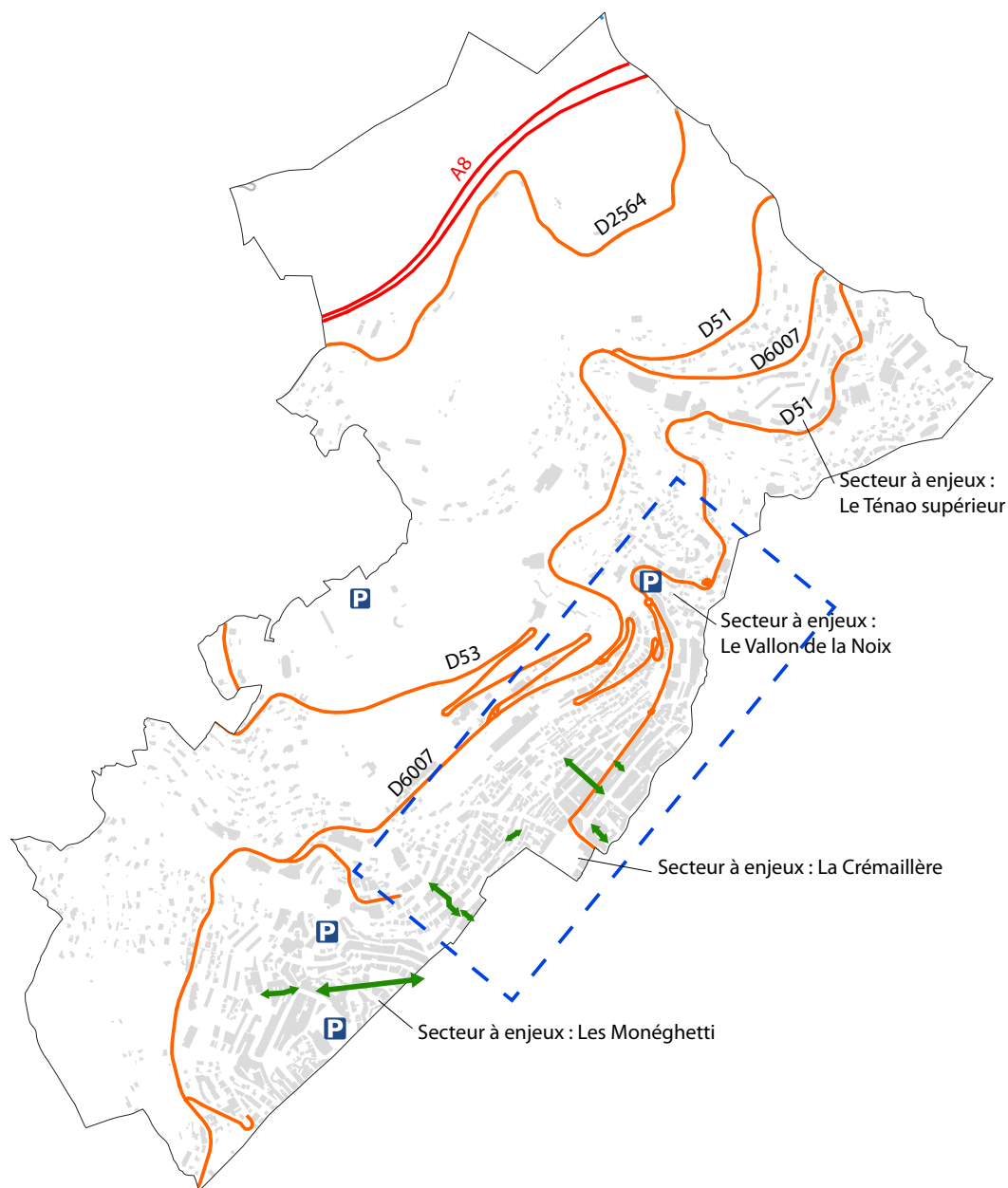
## Les orientations générales des transports et déplacements





- **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 :
    - Limitateurs 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.

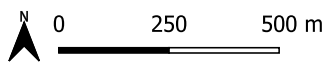
### **Sur les secteurs retenus :**

- 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 Gaïté.
- **Améliorer le maillage viaire 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.

# 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



# 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 2020 de 13 153 habitants.

Ce chiffre est en baisse par rapport à 2014 : 13 618 habitants.

Le taux de croissance annuel moyen observé entre 2014 - 2020 s'élevait à environ -0,6 %.

Sur la base de ce constat, la commune de Beausoleil a choisi de retenir un scénario de croissance positif cohérent avec les besoins d'accueillir de jeunes actifs et 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 + 68 habitants par an et + 105 logements par an.

Taux de croissance annuel moyen	0,5 %
Population en 2020	13 153 habitants
Population estimée en 2035	14 175 habitants
Taille des ménages en 2020	2,10
Taille des ménages en 2035	1,87
Résidences principales en 2020	6 192 logements
Besoin en logements estimé en 2035 pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique	1580 logements
Nombre de logements à réhabiliter	11 logements
Nombre de logements à créer à l'horizon 2035	1569 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.

## **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 1,55 hectares.

Une consommation annuelle moyenne de 0,11 hectare pour la période 2021-2035 est en baisse par rapport à la période de référence 2011-2021 (0,36 hectares par an).

Conformément à la loi Climat et Résilience, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ 1,1 hectares pour la période 2021-2031. Elle propose donc une réduction de 50% au moins, par rapport à la période de référence 2011-2021.

Pour la période 2031-2035, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à environ 0,44 hectares.

Rappel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 : 3,57 hectares soit 0,36 ha/an.