

**Nombre de membres**

Composant le conseil : 33

En exercice : 31

Ayant pris part à la délibération : 24

Affiché le :

**Référence délibération** : E 4 k**Objet** : Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil – Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité – Déclaration d'intention - Projet de mixité sociale comportant 90 logements locatifs sociaux et la réalisation d'une crèche de 52 berceaux sur les parcelles cadastrées Section AL numéro 87 et Section AE numéro 6.**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU VENDREDI 16 juillet 2019 A 19 HEURES**

L'An Deux Mil Dix Neuf, le mardi 16 juillet, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle des délibérations, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire, Georges ROSSI, Alain DUCRUET, Lucien BELLA, Martine PEREZ, Nicolas SPINELLI, Jorge GOMES, Philippe KHEMILA, Michel LEFEVRE, Adjoint au Maire, Gabrielle SINAPI, Jacques CANESTRIER, André MORO, Ester PAGANI, Jacques VOYES, Pascale FORT, Fadile BOUFFIASSA OULD EN HKIM, Laurent MALAVARD, Lucien PRIETO (est entré en séance à 19h07, a voté à partir de la délibération E 4 b), Fabien CAPRANI, Conseillers Municipaux.

**EXCUSES ET REPRESENTES :**

Madame Martine KLEIN, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Michel LEFEVRE, Adjoint au Maire,  
Monsieur Gérard SCAVARDA, Conseiller Municipal, représenté par Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,  
Madame Bintou DJENEPO, Conseillère Municipale, représentée par Madame PEREZ, Adjointe au Maire,  
Madame Patricia VENEZIANO, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, Adjoint au Maire

AR PREFECTURE

006-210600128-20190716-E\_4\_K-DE  
Reçu le 18/07/2019

**ABSENTS :**

Madame Nadjati ADAM, Conseillère Municipale,  
Madame Christiane DA SILVA, Conseillère Municipale,  
Monsieur Jean-Jacques GUITARD, Conseiller Municipal,  
Madame Nathalie GUALANDI, Conseillère Municipale,  
Monsieur André BARDIN, Conseiller Municipal,  
Monsieur Yann MAURO, Conseiller Municipal,  
Madame Corynne CODRON, Conseillère Municipale.

*Présents : 20 / Procurations : 4 / Absents : 7*

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Monsieur Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire :

A l'UNANIMITE.



AR PREFECTURE

006-210600128-20190716-E\_4\_K  
Reçu le 18/07/2019



VILLE DE BEAUSOLEIL

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Réf. : E 4 k

Rapporteur : Monsieur Gérard SPINELLI, Maire.

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil – Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité – Déclaration d'intention - Projet de mixité sociale comportant 90 logements locatifs sociaux et la réalisation d'une crèche de 52 berceaux sur les parcelles cadastrées Section AL numéro 87 et Section AE numéro 6.

La Commune est propriétaire d'un terrain non bâti situé avenue des Combattants en Afrique du Nord sur une partie des parcelles cadastrées section AL numéro 87 et Section AE numéro 6, en contrebas de la Résidence Sociale « Bellevue », et classé pour sa majeure partie en secteur UEt du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Dans le cadre de la valorisation du patrimoine immobilier de la Ville, il a été approuvé, par délibération en date du 22 mars 2018, le principe de la vente de ce terrain à l'issue d'une procédure d'appel à projets. Cette procédure de cession permet de susciter des offres d'acquisition autour d'un projet structuré au plan urbain et architectural porté par un professionnel.

Cet appel à projet a été réalisé sur la base des orientations souhaitées par la Ville à savoir la réalisation de logements locatifs sociaux ainsi que d'un équipement collectif de type crèche.

Par suite, le projet présenté par la société Nexity en collaboration avec l'agence d'architecture D'Hautserre, a été sélectionné.

Il prévoit la réalisation d'un programme immobilier de 7.040 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface utile) destiné pour 6.540 m<sup>2</sup> à du logement, dont 60% à vocation sociale, et une crèche de 500 m<sup>2</sup> surface utile. L'hypothèse de programmation est la suivante :

- 42 logements libres (2.616 m<sup>2</sup> surface utile)
- 90 logements locatifs sociaux (3.924 m<sup>2</sup> surface utile)
- Une crèche de 500 m<sup>2</sup> surface utile de 52 berceaux
- 155 places de stationnement.

Par une délibération précédente, l'Assemblée Délibérante a autorisé la cession du terrain objet de ce projet d'intérêt général à la société Nexity, sous la charge complémentaire au prix de vente de la réalisation de 90 logements locatifs sociaux pour 3.924 m<sup>2</sup> surface utile.

**Contexte réglementaire :**

AR PREFECTURE

006-210600128-20190716-E\_4\_K-DE  
Reçu le 18/07/2019

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement susvisé, la Ville de Beausoleil doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par une délibération du 30 janvier 2008. Cette évolution concerne particulièrement la vocation du secteur UEt, actuellement destiné à la construction d'équipements de tourisme et de loisirs ainsi qu'à l'hébergement hôtelier, et la requalification de son périmètre en y incluant notamment pour environ 200 m<sup>2</sup> partie de la zone N qui lui est contiguë.

Selon l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : « (...) *les Collectivités Territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction* ».

En application de ces dispositions, la déclaration de projet permet à la personne publique qui est à l'origine (ou qui est saisie par une personne privée porteuse du projet) d'une action ou d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction, de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le P.L.U. pour permettre la réalisation dudit projet, autrement dit d'assortir la déclaration de projet d'une mise en compatibilité du P.L.U. selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

Il est demandé au Conseil Municipal, par la présente délibération, d'initier une procédure de déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du P.L.U., correspondante au programme de construction ci-avant présenté.

***Evaluation environnementale :***

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

C'est le cas en l'espèce où, la mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration de projet du PLU va permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter le site Natura 2000 Corniches de la Riviera situé à son immédiate proximité.

Cette procédure d'évolution du document d'urbanisme est donc soumise à évaluation environnementale systématique au regard des dispositions de l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme

***Déclaration d'intention :***

Les articles R. 121-15-1, L. 121-17-1 2° et L. 121-18 du Code de l'Environnement organisent la participation amont du public à l'élaboration des plans, programmes et projets ayant une incidence sur l'environnement. Cela se traduit par la possibilité d'organiser une concertation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Environnement, en particulier dans le cadre d'un droit d'initiative selon les modalités décrites à l'article L. 121-18 et R. 121-25 et suivants du Code de l'Environnement.



Ce droit d'initiative permet au public de demander au Préfet de Département l'organisation d'une concertation préalable respectant les modalités prévues au code de l'environnement. Le droit d'initiative s'exerce auprès du Préfet de Département, au plus tard, dans le délai de deux mois suivant la publication d'une déclaration d'intention.

L'article R.121-25 nouveau du Code de l'Environnement prévoit que pour les plans et programmes relevant d'une Collectivité Territoriale (...), « l'acte (...) prescrivant l'élaboration d'un plan ou programme constitue la déclaration d'intention dès lors qu'il comporte les informations énumérées aux 1° à 6° du I de l'article L. 121-18 ». Ces dispositions s'appliquent également aux procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme.

Pour que la délibération, prescrivant l'évolution du P.L.U., puisse valoir déclaration d'intention et ouvrir le droit d'initiative prévu à l'article L. 121-17-1 du Code de l'Environnement, il est proposé au Conseil Municipal de délibérer selon les formes prescrites à l'article R. 121-25 précité sur cette déclaration d'intention, en précisant :

1° Le rappel des motivations et raisons d'être du projet :

Ces dernières ont été exposées en préambule de la présente délibération et sont liées à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet de mixité sociale comportant 90 logements locatifs sociaux et la réalisation d'une crèche de 52 berceaux.

2° Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle :

L'évolution du PLU devra être compatible avec les dispositions du S.C.O.T. de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

3° La liste des Communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :

Cette évolution des règles du P.L.U. n'aura d'effet que sur le P.L.U. de la Commune de Beausoleil.

4° Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement

-sur la flore : aucune espèce protégée n'est impactée par le projet.  
-sur la faune : quelques espèces protégées seront dérangées lors des travaux, voire détruites. Il s'agit de reptiles et de petits mammifères : la Coronelle bordelaise (*Coronella girondica*), le Léopard des murailles (*Podarcis muralis*) et Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*). Des mesures seront mises en œuvre pour éviter le dérangement avant et pendant les travaux. Le choix de la période des travaux permettra d'éviter ces impacts. Les habitats favorables aux Ecureuils sont ceux formant une pinède thermophile situés principalement sur le bas de la parcelle. Concernant les milieux favorables aux reptiles, des mesures d'accompagnement comme la reconstitution de murets en pierre sèche favoriseront la recolonisation des milieux par ces espèces.

-sur le paysage : le site étant situé sur un versant abrupt surplombant la ville de Beausoleil et la Principauté de Monaco, l'enjeu lié à l'impact du projet sur le paysage est fort. Cependant, un travail d'insertion des bâtiments selon les courbes de niveau et le choix d'essences végétales et de plantations favoriseront l'insertion du projet dans le paysage et son environnement.

-sur l'eau : le projet créant des surfaces imperméabilisées, qui seront traitées, des mesures de gestion des eaux pluviales seront mises en œuvre de manière à stocker et restituer, au milieu naturel récepteur, les eaux pluviales sans aggraver les risques naturels.

AR PREFECTURE

006-210600128-20190716-F 4 K DE  
Reçu le 18/07/2019

5° Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées  
Décalage du projet sur la partie haute de la parcelle, conservation du  
boisement en partie basse de la parcelle, reconstitution de murs en pierres,...  
Ces mesures favorisent la prise en compte de l'environnement dans le projet  
d'aménagement. Ces solutions alternatives viennent réduire les incidences du  
projet sur l'environnement.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

a) **DECIDE** l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, préalable au projet d'intérêt général comportant la réalisation de 90 logements locatifs sociaux et d'une crèche de 500 m<sup>2</sup> surface utile pour 52 berceaux sur les parcelles cadastrées Section AL numéro 87 et Section AE numéro 6 :

b) **DECLARE** l'intention de mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité du PLU de la Commune de Beausoleil afin d'ouvrir le droit d'initiative prévu à l'article L. 121-17-1 du Code de l'Environnement ;

c) **DIT** que la délibération sera publiée sur le site internet de la Ville - La déclaration d'intention fera également l'objet d'un affichage dans les locaux de l'hôtel de Ville ; ledit affichage mentionnera le site internet sur lequel est publiée la déclaration d'intention, ce :

**A L'UNANIMITE.**

Fait et délibéré à Beausoleil, les jour, mois et an que dessus.

**Le Maire,**

**Gérard SPINELLI**

