

Département des Alpes-Maritimes

**Commune de Beausoleil**

**Enquête publique**

Portant sur la Déclaration de Projet n°3  
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Beausoleil

Dossier E 20000012/06

**Rapport et conclusions**

**4 septembre 2020**

Jean Pieffort  
Commissaire-enquêteur

## Commune de Beausoleil

Déclaration de Projet n°3  
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Beausoleil

### Enquête publique

### Rapport et Conclusion

Dossier n° E20000012/06

<b>I – Rapport</b>	
<b>I - 1 Informations générales</b>	<b>3</b>
I - 11 - Objet de l'enquête et contexte réglementaire	3
I - 12 - Composition du dossier soumis à enquête publique	4
I - 13 - Organisation de l'enquête	6
I - 14 - Déroulement de l'enquête	8
I - 15 - Le dossier, les objectifs, les avis des PPA	9
<b>I - 2 Observations recueillies : examen et avis</b>	<b>11</b>
I - 21 Généralités sur les observations	11
I - 22 Procès-verbal de synthèse des observations	11
I - 221 Observations du public	12
I - 222 Remarques et questions du commissaire enquêteur	15
I - 23 Réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse	17
I - 24 Examen et avis du commissaire enquêteur	24
I - 241 Examen de la réponse de la Commune au procès-verbal	24
I - 242 Avis sur les observations du public	26
<b>II – Conclusion</b>	<b>31</b>

# I - Rapport

## I – 1 Informations générales

### I – 11 Objet de l'enquête et contexte réglementaire

L'enquête publique a porté sur la Déclaration de Projet n°3, qui emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil.

Ce PLU a été approuvé par le Conseil Municipal le 30 janvier 2008. Depuis cette date il a fait l'objet d'une mise à jour, d'une modification simplifiée, de 7 modifications de droit commun, de 2 révisions simplifiées, et de deux déclarations de projet (dont une en cours d'élaboration) ;

Le projet concerné par cette « Déclaration » est une opération immobilière, située sur un terrain actuellement communal, comportant :

- des logements (6540 m<sup>2</sup> de surface de plancher) comprenant a minima 60% de logements sociaux ;
- une crèche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce projet est situé à proximité de la résidence sociale « Bellevue », avenue des Combattants en Afrique du Nord (Route Départementale n° 53).

Cette procédure de Déclaration de Projet » permet également de modifier le PLU afin d'assurer la conformité du projet avec ce document. Cela s'avère nécessaire, le projet étant situé actuellement dans une zone du PLU à vocation exclusivement touristique.

**Le contexte réglementaire** de cette procédure de Déclaration de Projet est donné par le **code de l'urbanisme** :

- **L'article L300-6-1** précise que les actions ou opérations d'aménagement, publiques ou privées peuvent faire l'objet d'une telle « Déclaration de Projet », qu'elles peuvent être mises en œuvre, le cas échéant, par une collectivité locale et qu'elles peuvent emporter mise en compatibilité du PLU.

Dans le cadre de cette procédure, la collectivité concernée se prononce sur l'intérêt général du projet

- **L'article L300-6** prévoit également la nécessité de réaliser une évaluation environnementale en cas d'incidences notables sur l'environnement et **l'article R104-8** précise que lorsque la mise en compatibilité du PLU permet la réalisation d'aménagements susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, l'évaluation environnementale est obligatoire.

*En l'occurrence, cette évaluation est rendue nécessaire par la présence à proximité du projet du site Natura 2000 « Corniches de la Riviera ».*

- **L'article L153-54** précise que lorsqu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLU, elle ne peut intervenir que si :

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur (...) l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;  
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, (...) de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

**Le code de l'environnement** précise les modalités de la participation du public en amont du projet (articles législatifs : L121-17, L121-17-1 et L121-18, et articles réglementaires R121-25 et suivants)

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, elle entre dans le champ du droit d'initiative. Concrètement, la commune doit prendre une délibération qui vaudra déclaration d'intention et qui permettra, le cas échéant, au public d'exercer ce droit d'initiative en demandant au préfet du département l'organisation d'une concertation préalable.

*De fait, Cette délibération a été prise par la Commune le 16 juillet 2019, en conformité avec les dispositions règlementaires en vigueur, mais le droit d'initiative n'a pas été mis en œuvre*

**L'enquête publique, enfin**, est réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement.

## **I – 12 Composition du dossier soumis à enquête publique**

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

### **Partie 1 : Pièces techniques**

#### **I Notice (21 pages)**

##### **1 Préambule**

- Déclaration de DP valant mise en compatibilité
- Déroulement de la procédure
- Contenu du dossier de mise en compatibilité

##### **2 Présentation du projet (volet « intérêt général » de l'opération)**

- Localisation
- Caractéristiques

##### **3 Justification de l'intérêt général de l'opération (volet intérêt général de l'opération)**

##### **4 Traduction réglementaire**

- Situation réglementaire au PLU en vigueur
- Évolutions apportées au document graphique
- Évolutions apportées au règlement

##### **5 Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux**

## II Évaluation environnementale de la Déclaration de Projet (154 pages)

Avant-Propos

Chapitre 1 : Présentation générale

Chapitre 2 : État initial de l'environnement et perspectives d'évolution

Chapitre 3 : Description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, description des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire ou compenser les effets

Chapitre 4 : Modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées

Chapitre 5 : Description des méthodes utilisées

Chapitre 6 Auteurs de l'étude

Annexes

**Résumé non technique** (*ce document obligatoire, mais omis dans l'Évaluation Environnementales, a été ajouté à la demande du commissaire enquêteur*)

### Partie 2 : Avis sur le projet

- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) - 11 pages
- Réponse à l'avis de la « DREAL » (*Note du CE : lire : « MRAe »*) – 13 pages (*document inclus dans le dossier à la demande du commissaire enquêteur*)
- Compte-rendu de l'examen conjoint en date du 5 février 2020 comprenant les observations du Département des Alpes-Maritimes et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) – 7 pages
- Avis de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF)

### Partie 3 : Pièces administratives

- Délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2019 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Déclaration d'intention - Projet de mixité sociale.
- Décision N° E20000012/06 en date du 5 juin 2020 du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Jean Pieffort en qualité de commissaire-enquêteur
- Arrêté de Monsieur le Maire en date du 17 juin 2020 prescrivant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Article L 153-54 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de Déclaration de Projet

## **- I - 13 Organisation de l'enquête**

Par lettre du 19/05/2020, M. le Maire de Beausoleil a demandé au président du tribunal administratif la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°3 emportant modification du PLU communal.

Par décision du 05/06/2020 signée, par délégation, par la vice-présidente du tribunal administratif, j'ai été désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique.

Le 9 juin 2020, j'ai reçu deux pièces du projet : la notice de présentation et le compte rendu de l'examen conjoint avec les personnes publiques associées ainsi que les avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et de la communauté d'agglomération de la Riviera Française (CARF)

Le 10 juin, j'ai reçu l'évaluation environnementale du projet.

Le 15/06, j'ai rencontré M. le Maire de Beausoleil ainsi que M. Richard Molinié, chef du service de l'urbanisme et M. Aurélien Soustre, chargé des questions foncières et juridiques. Nous avons examiné les divers aspects du projet et j'ai, notamment, demandé que le cabinet d'études chargé de l'évaluation environnementale complète son évaluation avec le « résumé non technique » (\*) qui doit réglementairement être inclus dans ce type d'études.

Nous avons également fixé les dates de l'enquête publique et de mes permanences.

*(\*) Ce résumé sera effectivement établi et inclus dans le dossier d'enquête.*

Le 16/06, j'ai été consulté par courriel sur le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

Le 17/06/2020, l'arrêté d'ouverture d'enquête était signé par le Maire de Beausoleil.

Les jours suivants, nous avons mis au point avec M. Soustre, la nomenclature des pièces qui devaient être incluses dans le dossier.

Le 2/07/2020, j'ai paraphé le registre d'enquête ainsi que le dossier mis à disposition du public. Puis je me suis rendu sur le site du projet et j'ai notamment parcouru le chemin piétonnier qui traverse le terrain de haut en bas.

### **Les mesures de publicité**

#### Les insertions dans la presse

- Le premier avis d'ouverture d'enquête a été publié :

- la semaine du 12 au 18 juin 2020 dans les « Petites Affiches » ;
- le 20 juin 2020 dans Nice-Matin.

- Le deuxième avis a été publié le :

- La semaine du 3 au 9 juillet 2020 dans les « Petites Affiches » ;
- Le 10 juillet dans Nice-Matin.

### Les affichages

L'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête, en Mairie de Beausoleil (Hôtel de Ville), au bâtiment « Le Centre » et sur le site, avenue des combattants en Afrique du Nord a été certifié le 7 août 2020 par M. Gérard Spinelli, Maire de la commune de Beausoleil, Le certificat précise que cet affichage a été effectué dès le 19 juin 2020 jusqu'au 6 août 2020 inclus, jour de la clôture de l'enquête.

*Observation concernant l'affichage sur le site.*

*Suite aux observations reçues, je me suis rendu, le 8 août 2020, avenue des combattants en Afrique du Nord, sur le site de la Pinède, au sommet du terrain concerné par le projet.*

*J'ai pu constater que l'affichage était toujours en place, mais qu'il n'était pas visible depuis l'avenue car il était implanté derrière le bureau de vente des appartements du futur immeuble « Blue Roc » qui avait été installé sur ce site par le promoteur Nexity, pendant la période de l'enquête publique.*

*Ce point est préoccupant, mais je pense que la publicité mise en place par le promoteur a également eu pour effet d'attirer l'attention sur le projet.*

*Je reviendrai sur cette question dans mes conclusions (partie II du présent document).*

### **Dématérialisation du dossier**

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public sur le site Internet de la Ville de Beausoleil et les observations pouvaient être adressée par courriel à l'adresse numérique du service d'urbanisme.

Ces informations figuraient dans toutes les mesures de publicité relatives à l'enquête.

Un ordinateur pouvait également être mis à disposition du public sur le lieu de l'enquête.

Le site Internet de la Ville de Beausoleil permettait d'accéder, via la rubrique Service urbanisme et foncier, aux éléments suivants :

- l'avis d'enquête publique
- l'ensemble du dossier d'enquête publique
- l'adresse e-mail « [urbanisme@villedebeausoleil.fr](mailto:urbanisme@villedebeausoleil.fr) » : comme le précisait l'avis d'enquête, les observations rédigées par courriel pouvaient être envoyées à cette adresse,

### Remarques du commissaire enquêteur.

*La consultation du dossier sur internet a permis aux rares personnes qui se sont manifestées d'avoir une connaissance approfondie du projet et de déposer des observations argumentées. Ces observations ont été formulées par courrier.*

## I – 14 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 juillet au jeudi 6 août 2020 inclus.  
Le siège de l'enquête a été fixé « à la Mairie - Bâtiment « Le Centre » - située 27 boulevard de la République ». *En fait le lieu de l'enquête a été le service de l'urbanisme situé à proximité immédiate de la Mairie.*

J'ai tenu 5 permanences au service de l'urbanisme.

- le jeudi 9 juillet 2020 de 13h30 à 17h;
- le vendredi 17 juillet 2020 de 10h à 12h30
- le mercredi 22 juillet 2020 de 13h30 à 17h
- le lundi 27 juillet 2029 de 10h à 12h30 et de 13h30 à 17h ;
- le jeudi 6 aout, jour de clôture de l'enquête, de 13h30 à 17h.

J'ai reçu 2 personnes lors de ma troisième permanence, le 22 juillet et 3 le 6 août, dernier jour de l'enquête.

Le registre mentionne le passage des 2 personnes venues le 22 juillet.  
Deux documents m'ont été remis le 6 août : ils sont agrafés dans le registre

J'ai également reçu une lettre recommandée datée du 29 juillet, à mon domicile, en tant que commissaire enquêteur. J'ai agrafé cette lettre dans le registre.

J'ai clos le registre le jeudi 6 août 2020 à 17h.

L'enquête s'est déroulée normalement, sans aucun incident.



## I - 15 – Le dossier, les objectifs du projet et les avis des personnes publiques associées

### Dossier, objectifs et procédure

Le dossier comprend les pièces nécessaires (le résumé non technique de l'évaluation environnementale a pu être fourni avant le début de l'enquête).

La notice de présentation expose les objectifs communaux et la procédure de la déclaration de projet,

La localisation exceptionnelle du terrain dans le site de Beausoleil est mise en évidence par plusieurs photos et quelques simulations (schémas et photos prises par drone) qui permettent de bien « visualiser » l'allure de la future construction, ce qui est important, mais insuffisant (cf. ci-dessous).

On peut cependant constater l'absence de justification du lieu retenu pour accueillir des « jeunes actifs » et une crèche. Le site est, en effet excentré et d'accessibilité relativement difficile, en raison de la topographie. Cette justification aurait été un élément utile pour évaluer l'intérêt général du projet.

De même, alors que cet intérêt général concerne l'ensemble de l'opération, ce point n'est pas abordé dans la partie « Justification de l'intérêt général de l'opération ».

Par ailleurs, il aurait fallu apprécier l'insertion du projet avec des simulations et des photos prises à partir de lieux publics - faciles à déterminer à partir des vues prises depuis le site - et non à l'aide de drones. Dans ces conditions indiquer que « *l'effet du projet sur les perceptions paysagères restera négligeable* » (Évaluation environnementale. 3.3) apparaît comme une « affirmation gratuite ».

### L'association des PPA et les consultations

#### - Examen conjoint et avis

**Le département des Alpes-Maritimes** a proposé de prévoir des stationnements vélos et des bornes de rechargements pour vélo électrique à l'article UG2 du règlement.

**La Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes** demande, notamment :

- la création d'un Emplacement Réservé de Mixité Sociale (ERMS) pour assurer la production minimale de logements locatifs sociaux et leur répartition. (*avis favorable de la commune*) ;
- une présentation plus lisible des évolutions du règlement de la zone (*accord de la commune : un tableau est annexé au compte rendu dans le présent dossier*).
- la prise en compte de l'avis de l'Autorité Environnementale et notamment des impacts du projet sur la zone Natura 2000.
- des précisions sur la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement.
- la prise en compte des risques naturels : une étude sera demandée au stade de l'autorisation d'urbanisme.

**La communauté d'agglomération de la Riviera Française** précise que le projet est compatible avec le Programme Local d'Habitat.

### **La Mission Régionale d'autorité Environnementale de la région PCA (MRAe)**

La MRAe a émis un avis comportant plusieurs « recommandations principales » résumées ci-dessous :

- revoir l'évaluation environnementale en la complétant par la justification du choix du secteur et l'analyse des solutions de substitution ;
- Compléter les inventaires afin d'établir précisément les enjeux de biodiversité, puis les enjeux et les mesures à prendre pour éviter ou réduire les impacts. Reprendre l'évaluation sur le site Natura 2000 « à l'aune des nécessaires nouvelles protections ».
- Établir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur les objectifs de qualité paysagère.
- Compléter le dossier sur la question du risque de chutes de blocs.
- Compléter le dossier en analysant les solutions de substitution concernant la mobilité.

#### Observations du commissaire enquêteur

Le bureau d'études Tinétudes - Ingénierie a répondu à la deuxième recommandation, en précisant en particulier les campagnes d'investigations de terrain, au nombre de huit, qui ont été effectuées entre mars 2018 et juillet 2019.

Par contre il n'a pas été répondu aux autres recommandations.

J'ai noté que la MRAe avait mis l'accent sur 3 questions majeures sur lesquelles je reviendrai dans mes conclusions.

- la justification du choix du secteur ;
- le paysage ;
- la mobilité ;

S'agissant du 5ème point, les risques de chute de blocs, le secteur étant en zone (bleue) où la question du risque peut être abordée à l'unité foncière, la DDTM a souligné que l'étude nécessaire devra être incluse dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Une étude d'impact du projet de construction devra-t-elle être jointe au permis de construire ?

Ce point est évoqué dans l'avis de la MRAe (page 6) qui semble estimer qu'elle devra être saisie d'une telle étude (et qu'une saisie unique aurait été mieux adaptée). Il apparaît cependant que le projet de construction n'entre pas dans les cas énumérés dans le tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement.

En effet, la surface de plancher (7000m<sup>2</sup>) est inférieure à 10 000m<sup>2</sup> (de même que l'emprise) et le défrichement (1745 m<sup>2</sup>) est inférieur à 5000 m<sup>2</sup>.

**Dans ces conditions, le projet ne nécessite pas une saisine de la DREAL.**

Un courriel en ce sens de la DREAL PACA a été envoyé à la Commune, le 21 juillet 2020,

## I - 2 Observations recueillies : examen et avis

### I - 21 Généralités sur les observations

Lieu d'enquête : Service de l'urbanisme, bâtiment situé à coté de la Mairie et du bâtiment « Le Centre », mentionné comme lieu de l'enquête dans l'arrêté et l'avis.

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions, du 6 juillet au 6 août 2020.

Je n'ai reçu que 5 personnes lors de mes 5 permanences, dont 2 sont venues à deux reprises.

**Les observations ont été formulées dans 3 courriers**, l'un d'entre eux m'a été adressé par lettre recommandée et les deux autres m'ont été remis lors de ma dernière permanence. Ces trois courriers sont agrafés dans le registre.

L'un de ces courriers, très détaillé, comporte aussi deux annexes, dont un tract d'une association « Soyons fiers de Beausoleil ».

Aucune observation n'a été envoyée par courriel.

### I - 22 Procès-verbal de synthèse des observations

Ce procès-verbal est établi conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Il est complété par mes propres remarques et interrogations.

J'ai communiqué ce procès-verbal à la Commune par courriel, le 11 août 2020 et, le même jour, je suis allé le présenter à M. Aurélien Soustre, à la Mairie de Beausoleil. Ainsi j'ai pu préciser les questions majeures posées par les personnes - défavorables au projet - qui s'étaient manifesté au cours de l'enquête publique, ainsi que les problèmes que j'ai moi-même soulevés.

Comme le précise l'article susvisé, la Commune « *dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations* »

Le faible nombre d'observations m'a permis d'en faire une synthèse relativement détaillée.

## I - 221 Observations du public

**a - Mme Pellizzoni**, 7 avenue du Carnier - 06240 - Beausoleil

Considère que le développement de Beausoleil a laissé place à trop de béton (exemple du Bd Guynemer). Disparition de jardins.

Le plateau du Mont des Mules est un lieu de convivialité (aire de pique-nique ; vue incomparable ; pins très anciens).

A qui vont profiter les logements ?

Il lui semblerait raisonnable d'abandonner ce projet pour ne pas gâcher le charme de cette ville déjà très sollicitée.

**b- Mme Rossel De Caro**, 2 rue Jules Ferry, 06240 - Beausoleil

### Défavorable au projet pour plusieurs raisons

1/ La première est d'ordre environnemental et sécuritaire

Après avoir étudié les recommandations de la MRAe et de la DREAL, estime que le projet est « sans considération aucune » de la biodiversité et de la faune qui s'y abrite.

Les recherches d'usage n'ont pas été faites ou alors de façon rapide et superficielle. Est citée, sur ce point, la recommandation 2 de l'avis de la MRAE.

2/ D'autre part, « le projet ne présente aucun ouvrage faisant appel à des normes environnementales particulières » (utilisation du bois, de matières recyclables, panneaux solaires).

Sont citées toutes les « recommandations principales » de la MRAe (avis MRAe, page 4/12).

En termes de sécurité, remarque que ce lieu se trouve en flanc de falaise et sur une zone sismique.

3/ Qualité de la démarche environnementale et de l'information du public.

Sont repris dans ce cadre, la partie 1.3 de l'avis de la MRAe (page 7/11) qui se termine par la recommandation n°1.

Considère que « le projet semble être un prétexte par la mise en avant de logements sociaux et la création d'une crèche qui effectivement manque terriblement à la commune mais qui n'a aucune raison d'être au-dessus de la moyenne corniche au vu de l'éloignement de l'activité du centre-ville et du bassin d'emploi ».

Le parc patrimonial existant devrait être réhabilité pour créer des logements sociaux. Note que les transports doux se développent avec l'aide de Monaco et que la crèche est nécessaire au centre ou aux Moneghetti.

« Pourquoi ce cadeau fait à une entité privée (Nexity) ? »

**3 - Mr Lucien Prieto ; Mme Claude Bresson ; 38 avenue du Maréchal Foch - 06240 Beausoleil**

A/ lieu de consultation et déroulement de l'enquête

- Le lieu d'enquête n'a pas été au bâtiment « Le Centre », officiellement prévu, mais « au fond des locaux des services techniques de la Ville ».

- L'affichage de l'enquête sur le site n'était pas visible de la route départementale. L'affiche a été apposée « en extrémité de la pinède / aire de pique-nique ».

B/ observation sur le motif social

- Le titre de l'enquête - et le dossier globalement - mettent en exergue « un projet à vocation hautement sociale » avec des logements sociaux et une crèche.

Ces projets connus depuis longtemps auraient pu être intégrés « dans la dizaine de constructions d'immeubles réalisés jusqu'à présent ».

Le PLU a été modifié au vallon de la Noix, en pleine ville, pour un « gigantesque complexe hôtelier » qui aurait pu être positionné au Mont des Mules. Et les logements sociaux et la crèche au vallon de la Noix.

B1/ un projet de résidence de luxe est intégré au volet social.

- 40% du projet consistera en une opération privative : ceci a été présenté au Conseil Municipal mais le dossier ne le précise que « pas ou très peu ».

Les 90 logements locatifs sociaux représentaient 3924 m<sup>2</sup> de SP.

Les « 42 logements libres » présentés au CM du 16 juillet 2019 de tailles intermédiaires devaient permettre « l'accession à la propriété de jeunes actifs ».

« Il ne s'agit nullement de petits appartements destinés à de jeunes ménages ».

La notice descriptive commerciale de Nexity mentionne 36 logements (au lieu de 42 dans la délibération) « plus grands et luxueux » pour une SP inchangée de 2616 m<sup>2</sup> avec vue à 180° sur la mer et la principauté de Monaco.

« La partie locative sociale surplombera, elle, le cimetière de Beausoleil ».

- Le bureau de vente de cet ensemble, dénommé « Blue Roc », est déjà installé sur le site (« Nous voyons bien que mairie et promoteur n'ont que faire de l'enquête publique »). Actuellement l'appartement le plus cher coûterait 1 365 000€ (11 893 €/m<sup>2</sup>).

Les prix sont prohibitifs pour l'accession à la propriété des jeunes actifs.

« Ce projet n'est donc pas vraiment à seule vocation sociale mais principalement un important projet immobilier de luxe. ».

Il est aussi noté qu'un projet de « supermarché discount » qui manque à Beausoleil aurait pu être intégré au projet.

B2/ Une grande crèche et des logements sociaux éloignés du centre et du bassin d'emploi monégasque.

Cet éloignement (3km du centre-ville) est souligné. Il est précisé qu'une association « Soyons fiers de Beausoleil » a distribué des tracts à ce sujet (joint aux observations).

Il est souligné que le « Domaine Charlot » pourrait être utilisé pour une crèche à la place d'un « énième espace culturel » comprenant un centre social, une médiathèque,..

La desserte par bus n'est pas suffisamment fréquente et régulière et n'est que partiellement compatible avec les emplois liés au tourisme et à la restauration, nombreux en Principauté.

La question de la desserte par bus est très détaillée dans la lettre d'observation.

En conclusion, la question des déplacements est considérée comme « ingérable pour les personnes ne disposant pas d'une automobile ou d'un deux-roues (moyen non envisageable avec un enfant) »

#### C/ Risques et inconvénients liés aux travaux

La zone de travaux semble se situer en zone d'éboulements et de chute de blocs.

Le dossier précise que le chantier pourra générer des éboulements et « polluera certainement les eaux de ruissellement ». Les nuisances pour les habitants de la résidence Bellevue/ADOMA dureront au moins 2 ans.

Quid de la protection du cimetière et de son entrée haute proche de l'accès au chantier ?

#### D/ Impacts écologiques, environnement

Les notions environnementales semblent exclues de la notice commerciale de Nexity (absence de panneaux solaires, photovoltaïques, panneaux isolants...Mais une piscine au sel et chauffée).

Toute la colline sera défrichée, le terrain devant être excavé à partir d'un accès au chantier situé en partie basse.

La MRAe a remarqué des erreurs mais ne semble pas avoir connaissance de l'objectif total du projet immobilier.

L'observation cite la Ligue pour la Protection des Oiseaux PACA (dont un extrait de note est joint à l'observation) qui met l'accent sur l'intérêt du Mont des Mules où 39 espèces d'oiseaux ont été recensées, la plupart étant protégées, et pose la question de l'affinement de l'étude environnementale actuelle, « trop sommaire ».

L'obligation d'une autorisation de défrichement est signalée.

Les effets du chantier sur de nombreuses espèces (Écureuil rouge ; chiroptères ;...) pourraient être importants et « rien n'indique que des mesures de préservation ou de protection seront prises ».

Les travaux qui impacteront le site sont énumérés : défrichements ; terrassements avec risques de glissements de terrain ; constitution des réseaux avec risques de pollution temporaire...Ce qui est prévu pour y remédier n'est pas indiqué.

#### E1/ Un chemin rural et public n'existera plus.

Le chemin « code Eunis 14.2 » n'existera plus. Il est repéré sur les plans Géoportail et IGN. Il devra faire l'objet d'une désaffectation voire être maintenu ou déplacé, y compris pendant les travaux.

#### E2/ Zone pique-nique et panorama détruits.

Blue Roc sera implanté sur le site correspondant. Ce lieu est référencé sur les itinéraires de la Commune.

« Il aurait été pertinent que le projet intègre en contrepartie la création d'une terrasse publique panoramique ».

### E3/ Impacts paysagers

Le panorama de la RD53 sera « détruit » par cette construction. L'attrait touristique du Mont des Mules sera « anéanti ».

Il y aura un effet notable sur l'immeuble situé en amont, la nouvelle résidence montant d'environ 4 niveaux.

Modification importante des perceptions paysagères du versant.

On peut aussi s'interroger sur les différences des façades (celle de la résidence ADOMA est en carrelages émaillés bleu et blanc).

### Pièces annexées

- tract de l'association « Soyons fiers de Beausoleil », intitulé « Non au Bétonnage ».

Ce tract pose notamment la question de la pertinence de la localisation de la crèche.

- texte de Mme Delépine, coordinatrice du groupe local de la Ligue Protectrice des Oiseaux qui demande si l'étude environnementale sera affinée et signale que des observateurs de son groupe pourraient intervenir après l'été.

## I- 222 - Remarques et questions du commissaire enquêteur

Dans le contexte de Beausoleil, la réalisation d'environ 88 logements sociaux (entre 88 et 90 selon les documents) et d'une crèche de 52 places sont, sans aucun doute, d'intérêt collectif.

Cependant, on ne trouve dans le dossier aucun élément permettant de conclure à **la pertinence de la localisation de ces logements sociaux et de cette crèche, à cet endroit de la Commune, sur le versant du mont des Mules.**

S'agissant des logements sociaux, ils apparaissent éloignés des lieux d'emplois et ils sont constitués pour l'immense majorité de petits appartements (T1 et T2) qui ne correspondent que partiellement à la structure des familles de Beausoleil : les jeunes actifs sont visés, selon la notice... Mais pas vraiment s'ils ont un enfant...

De même on peut se demander en quoi le secteur se prête bien aux personnes seules ayant un « besoin de lien social » comme le suggèrent les nouvelles règles du PLU modifié (art UG2) ?

Quelle est précisément le public visé ? Quels sont les moyens de transports collectifs ou individuels correspondant aux besoins de ce public ?

### S'agissant de la crèche,

La typologie prévue des logements sociaux laisse penser que les habitants n'auront pas besoin d'une crèche attenante.

Il ressort de la notice que les besoins sont liés aux familles de Beausoleil (*Crèche des Moneghetti : 32 places ; demande en attente dans cette seule structure : 79 places en 2016*).

Alors qu'il est précisé qu'une nouvelle crèche permettra « de répondre à un besoin et ce faisant de favoriser l'activité des femmes ou des familles monoparentales aux

*revenus les plus modestes, et de leur intégration dans la vie active »*, la question de la localisation de cette nouvelle crèche n'est pas abordée, alors qu'elle apparaît comme d'accès difficile.

Les seuls moyens utilisables pour se rendre à la crèche sont la voiture et, pour le centre de Beausoleil, le bus n° 11. Or, selon les horaires actuels, 2 départs seulement le matin sont compatibles avec les horaires habituels de travail et le temps de déplacement AR est compris entre 1h et 1h30.

Comment justifier que cette localisation répond aux besoins du public ciblé ?

Je formulerais, enfin, 3 autres remarques :

- Sur l'affichage, j'ai constaté que l'affiche située en haut du terrain disparaissait derrière un bureau de vente de Nexity ?

- Sur l'impact écologique du chantier : au-delà de l'emprise du futur bâtiment, quels seront les impacts sur le versant situé au sud de l'immeuble ? Je pose cette question car la pente du chemin d'accès au chantier est très forte entre le premier virage à proximité de la falaise qui surplombe le cimetière et l'arrivée sur le polygone d'emprise de la construction future. Des précisions sur ce point seraient utiles.

- Sur l'insertion paysagère du projet : La perception de l'immeuble impactera fortement le paysage. La localisation de la construction en partie haute permettra de protéger (à terme) le versant sud, ce qui est une bonne option. De même, on peut estimer que la forme cylindrique surtout perceptible depuis l'Est assurera une insertion correcte, tenant compte de la présence de la « résidence Bellevue/ADOMA ».

Par contre la question de *la perception de la construction depuis l'agglomération côtière au Sud n'est pas abordée dans le dossier ??*

Une photo aérienne partielle de l'angle Sud-Ouest de la construction laisse entrevoir l'image d'un immeuble aux façades perpendiculaires.

Tout élément explicatif sur cette insertion serait appréciable...



## I - 23 Réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse

Le 28 août, la réponse du Maire de Beausoleil, datée du 26 août, m'a été remise à la Mairie, en présence de Mme Therisot, directrice générale des services adjointe, de Mme Tavares, directrice du CCAS et de M. Richard Molinié

Ce même jour j'ai reçu cette réponse sous forme numérisée, par courriel.

A cette réponse, reprise in extenso ci-après, étaient joints

1/ Un document intitulé « La Petite Enfance - Étude de besoin - Etabli par la Caisse d'allocations familiales et le CCAS de Beausoleil.

*J'ai utilisé l'essentiel des informations de ce document dans mon rapport.*

2/ La réponse du bureau d'études Tnéétudes à l'avis de la DREAL.

*Ce document est inclus dans le dossier d'enquête*

3/ Un document extrait du dossier de Permis de Construire en cours d'instruction (pièce PC - 6) établi par l'architecte Renaud D'Hautesserre ; Maître d'ouvrage SAS NEXITY IR.

Ce document intitulé « Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet » comprend :

- « Un plan de repérage des photos montages - vues prises par drone »
- Dix photos : 5 concernant l'état des lieux et 5 photos montages du projet.

*Ce document comporte plusieurs photos prises par drone de l'état des lieux et du projet qui figurent déjà dans le dossier d'enquête.*

*Par contre aucune photo n'a été prise depuis des lieux publics inclus dans l'agglomération littorale. L'absence de ces documents ne permet pas d'apprécier l'insertion du projet dans le paysage lointain.*

4/ Des documents relatifs aux mesures de publicité (certificat d'affichage ; insertion des avis d'enquête dans la presse. Et 2 photos de l'affiche située dans la partie supérieure du terrain.

## **Réponse de M. Gérard Spinelli, Maire de Beausoleil au procès-verbal de synthèse**

*Monsieur le commissaire enquêteur,*

*Je vous remercie pour votre procès-verbal d'enquête publique que nous avons reçu le 11/08/2020. Ce procès-verbal est intéressant dans le sens où il démontre à la fois la difficulté de mobiliser les habitants et celle de partager les contraintes municipales de l'aménagement du territoire de la commune, qui dépendent, malheureusement, de facteurs qui ne peuvent pas toujours être maîtrisés.*

*Ce procès-verbal contient plusieurs remarques et questions appelant à des réponses de notre part, que vous trouverez ci-après.*

*Concernant la **localisation de la crèche et des logements sociaux**. Il est explicitement précisé dans la notice que cette opération s'effectue par la cession d'un terrain communal au terme d'une mise en comparaison de propositions privées de construction.*

*En 2019, la Caisse d'allocations familiales et le CCAS de Beausoleil ont réalisé un état des lieux en matière de petite enfance. Les structures d'accueil existantes, vieillissantes et peu adaptées en termes de locaux, d'espaces et d'implantation géographique ont conduit la commune à opter pour un projet de transplantation des deux équipements sur un nouveau site. Des études réalisées conjointement avec la CARF et la CAF ont démontré l'intérêt de développer des places en intercommunalité, notamment pour les communes de La Turbie et de Gorbio.*

*Au vu du besoin du territoire (nombre de naissances, nombre d'enfants âgés de moins de 3 ans, nombre d'inscription en la liste d'attente de la crèche collective) et au regard des différents modes de garde proposés sur la commune (nombre de place proposée par les assistants maternels, nombre de places en crèche collective et en halte-garderie) il est nécessaire que la commune possède 52 Berceaux.*

*Il a décidé en accord avec la CAF des AM, de construire une crèche de 52 berceaux sur la moyenne Corniche ; 42 berceaux réservés à la commune de Beausoleil et 10 berceaux à l'intercommunalité. Une micro-crèche de 10 berceaux est à l'étude en centre-ville.*

*Ayant à cœur de respecter les objectifs de création de logements sociaux fixés par l'Etat, la Ville s'est engagée à ne pas valoriser commercialement la vente d'un foncier communal de 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en surplomb de la mer et de la Principauté de Monaco, mais à le dédier, dans le cadre d'un appel à projet, à la réalisation d'un programme comportant 60 % de logements aidés et un établissement d'accueil du jeune enfant.*

*La réalisation d'une opération à proximité plus directe du centre-ville et des équipements aurait certes pu être préférable, mais ce terrain constitue une des dernières réserves foncières de la Ville. Nous avons ainsi opté pour la mise en place d'une opération pragmatique permettant de répondre à des besoins actuels et urgents plutôt que d'imaginer des solutions potentielles (plus lointaines, plus coûteuses ou plus complexes) à mettre en œuvre (expropriation par exemple...).*

*Les contours de ce projet ont été arrêtés en 2018, en accord avec l'Etat, représenté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et par l'Architecte des Bâtiments de France, et ont reçus le soutien du Préfet des Alpes-Maritimes.*

*Cette démarche de production de logement social n'est toutefois pas ponctuelle. La commune réalise en permanence une veille régulière sur le foncier qu'elle peut acquérir afin d'augmenter régulièrement la part de son parc social (Droit de Prémption Urbain). Le PLU en vigueur impose*

également le respect de normes de production de logement social dans les opérations d'habitat privé d'importance dans la commune (9 servitudes de mixité sociale notamment). L'opération présentée dans le cadre de cette déclaration de projet s'inscrit donc en continuité de cette politique de l'habitat.

#### **Concernant la typologie et le public cible des logements sociaux.**

Ce choix répond à des constats sociodémographiques propres au territoire de Beausoleil qui présente la particularité d'être la Ville la plus jeune du département avec 39,9 ans de moyenne d'âge pour sa population.

En effet, la proximité du bassin d'emploi de Monaco, et notamment de son industrie hôtelière, entraîne la présence de nombreux jeunes actifs. Ces derniers, en début de parcours résidentiel, bénéficient de contrats souvent précaires, parfois saisonniers, qui leur rendent difficile l'accès au logement.

Ce constat est d'ailleurs souligné, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, par le document d'orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 3 février 2020. Après avoir fait état dans son diagnostic des difficultés d'accès à un logement autonome des jeunes actifs, le PLH se fixe comme ligne directrice d'apporter une réponse aux segments d'offres manquant sur le territoire notamment à destination des jeunes et des saisonniers.

La réalisation sur le site de la zone UEt d'une résidence sociale pour jeunes actifs répond à ces exigences. Une offre similaire, proposée en complément d'autres parcours résidentiels sur la résidence Bellevue située à proximité, est déjà complètement mobilisée, preuve de son utilité sur le territoire.

Par ailleurs, l'objectif de production majoritaire de T1 et T2 vise à répondre à une diminution de la part et du nombre de petits logements dans le parc privé. Celui-ci est en effet mis fortement en concurrence par les résidences secondaires, malgré l'accroissement important de la fiscalité. Les T1 et T2 ne représentent de fait que 41,5 % du parc de résidences principales, alors que les ménages composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfants représentent 59,4 % des ménages de la commune. Le parc privé offre à l'inverse plus de possibilités pour les ménages avec enfants de se loger, raison pour laquelle cette opération comprend moins de logements sociaux de plus grande taille. Le programme développé permet ainsi de pallier les dysfonctionnements du parc privé et de favoriser un rééquilibrage global du parc.

#### Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>6 019</b>	<b>100,0</b>	<b>5 982</b>	<b>100,0</b>	<b>6 182</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	745	12,4	644	10,8	709	11,5
2 pièces	1 688	28,0	1 943	32,5	1 885	30,5
3 pièces	2 271	37,7	2 257	37,7	2 440	39,5
4 pièces	1 007	16,7	883	14,8	887	14,3
5 pièces ou plus	307	5,1	255	4,3	262	4,2

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020

#### Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages					
	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>6 020</b>	<b>100,0</b>	<b>5 984</b>	<b>100,0</b>	<b>6 184</b>	<b>100,0</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>1 955</b>	<b>32,5</b>	<b>2 181</b>	<b>36,5</b>	<b>2 287</b>	<b>37,0</b>
Hommes seuls	629	10,5	826	13,8	853	13,8
Femmes seules	1 326	22,0	1 355	22,6	1 434	23,2
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>212</b>	<b>3,5</b>	<b>173</b>	<b>2,9</b>	<b>148</b>	<b>2,4</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>3 853</b>	<b>64,0</b>	<b>3 630</b>	<b>60,6</b>	<b>3 749</b>	<b>60,6</b>
Un couple sans enfant	1 499	24,9	1 377	23,0	1 387	22,4
Un couple avec enfant(s)	1 770	29,4	1 583	26,5	1 750	28,3
Une famille monoparentale	585	9,7	669	11,2	613	9,9

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

Concernant la mobilité et l'accessibilité aux logements et à la crèche, il convient de souligner que 80 % des actifs de la commune ayant un emploi travaillent en dehors de la commune (80 % dans la principauté de Monaco) et que 50% des actifs sont motorisés. La dépendance aux transports collectifs au site n'est donc pas totale.

*Le centre-ville de BEAUSOLEIL est situé à 5 minutes en voiture et l'emplacement du projet permet un accès facilité à l'autoroute A8. Un arrêt de bus est situé au pied du projet et permet de rejoindre rapidement Beausoleil et Monaco.*

*Un parking en sous-sol de 155 places est prévu afin d'accueillir l'ensemble des véhicules des futurs habitants de la résidence. Pour la gestion de la crèche, 5 places en « arrêt-minute » sont prévues au rdc du projet permettant aux parents de déposer facilement leurs enfants avant d'aller travailler en voiture sur BEAUSOLEIL/MONACO ou de prendre l'autoroute A8.*

*Toutefois, conscient des besoins divers des usagers, il sera possible de faire évoluer l'offre de transport en commun afin d'améliorer à terme l'accessibilité, autant pour les logements sociaux que pour la crèche. Une fois de plus, il s'agit d'une approche pragmatique permettant de répondre à un besoin urgent, qui certes ne pourra répondre aux besoins de tous les habitants, mais permettra :*

- *pour la crèche : d'alléger les structures existantes, améliorant ainsi globalement l'offre. Il faut en effet considérer que des reports entre établissements sont possibles en fonction des besoins des usagers.*
- *pour les logements sociaux : d'offrir aussi une alternative aux actifs ne travaillant pas sur Monaco. Ils sont, pour rappel, plus de 700 à travailler dans d'autres communes (dont plus de 160 sur Menton et plus de 200 à Nice). Il convient pour cela de relativiser le nombre de logements produits au regard de l'ensemble du parc et des besoins communaux.*

*Il est également à noter que depuis 2018, la Ville de Beausoleil a entamé une réflexion avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, Autorité Organisatrice des Transports, en vue de répondre aux besoins évolutifs du site constitué par la Résidence Sociale Bellevue et par la future crèche et l'opération de logements sociaux.*

*L'objectif est prendre en considération l'évolution du besoin de desserte à l'échéance de la livraison de l'opération en renforçant, à terme, la fréquence de la ligne de transport urbain desservant les lieux.*

*Avec le soutien de la fédération des entreprises monégasques, une réflexion sur des liaisons accrues en fin de journée et en début de soirée, entre le site et le bassin d'emploi monégasque (mise en place de navettes nocturnes entre Monaco et Beausoleil) est également en cours pour répondre aux besoins des actifs, en lien notamment avec les horaires décalés du secteur de l'hôtellerie/restauration. Différentes hypothèses sont à l'étude, comportant plusieurs navettes par soir au départ de l'arrêt Crémaillère.*

*Concernant les besoins en « lien social », la remarque concerne uniquement le secteur UGa, relatif à la résidence sociale déjà existante et non à la nouvelle opération projetée. Cette dénomination vise à offrir plus de souplesse réglementaire dans les éventuelles transformations ultérieures de la résidence quant aux publics qu'elle est susceptible d'accueillir.*

*L'affichage sur site est conforme aux modalités du décret du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique. Ces modalités et l'emplacement n'ont pas fait obstacle à la participation du public tout comme le lieu de la consultation (preuves d'affichages et de publicité ci-joint en annexes).*

*Concernant l'impact écologique du chantier, il convient de souligner que cette problématique n'est pas directement en lien avec la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Le législateur n'a en effet pas lié les procédures d'urbanisme avec la mise en œuvre des autorisations d'urbanisme. Toutefois, la commune sera évidemment extrêmement vigilante à ce que les impacts du chantier sur l'environnement et sur les constructions et aménagements proches (cimetière notamment) soient les plus limités.*

*Par ailleurs, la groupe Nexity s'est engagé à l'échelle nationale depuis plusieurs années dans une démarche « Chantier Eco Responsable » qui prévoit notamment d'assurer :*

- *La propreté et la sécurité du chantier*
- *De bonnes relations avec les riverains*
- *Le respect de l'environnement*
- *Des économies d'eau et d'énergie*

*Dans le cadre de la conception de son projet, une mission G2 AVP a été commandée en aout 2019 par Nexity à la société SOLESSAIS qui est intervenue sur site et a rendu son rapport en novembre 2019. Les conclusions de ce dernier ont été intégrées au projet de Nexity dès la phase conception.*

*Une étude complémentaire (Mission G2 PRO) concernant la falaise a été faite par la société SOLESSAIS. Un renforcement et une sécurisation de la falaise sont prévus.*

*Les recommandations de la MRaE ont bien été prises en compte. Les premiers passages réalisés par le BET environnemental TINEETUDE ont été depuis complétés par un passage estival qui a permis de vérifier l'absence d'espèces désignées Natura 2000 et d'habitats favorables aux chiroptères. Ces investigations ont conforté les premières analyses.*

*Au total 8 passages ont été réalisés à des périodes favorables pour l'observation de l'ensemble des taxons.*

*L'évaluation environnementale a été reprise et complétée conformément aux demandes de la MRaE par le BET TINEETUDE. Ces compléments ont permis de confirmer que les mesures d'évitement et d'accompagnement proposées dans l'évaluation environnementale ainsi que dans la réponse à l'avis de la DEAL sont suffisantes pour n'avoir aucun impact résiduel lors des travaux et de l'exploitation de l'opération.*

*Ci-dessous un extrait des mesures envisagées en faveur de la biodiversité :*



*\* Dans la mesure où le projet d'aménagement évite tous les impacts qui pouvaient être importants en prévoyant que les travaux seront effectués en dehors des périodes de reproduction des espèces, le projet n'induera pas d'impacts résiduels devant être compensés par des mesures compensatoires.*

*Concernant la **problématique d'intégration paysagère**. La création de tout nouvel immeuble modifie effectivement le paysage. Toutefois, par sa volumétrie et ses dimensions, cette nouvelle construction s'inscrit dans la moyenne des dernières réalisations ayant eu lieu dans la commune. Son impact est donc maîtrisé.*

*Cela est d'autant plus vrai au regard de la constructibilité ayant cours dans la principauté de Monaco. Le front de mer monégasque étant extrêmement urbanisé, et comprenant plusieurs tours imposantes (citons notamment la tour Odéon de 170 mètres de haut (49 étages) située à moins de 500 m), la réalisation de cette opération ne sera que faiblement perceptible depuis la mer.*

*De plus, du fait de la pente, la majorité des constructions sont orientées côté mer, la perception sur cette construction sera réduite.*

*Dans un souci d'intégration, le projet est prévu de manière à être perçu comme une prolongation visuelle du programme de la Résidence sociale ADOMA. Il réinterprète le vocabulaire de son voisin tout en se développant le long du talus existant. Le projet respectera également une hauteur qui le rendra harmonieux par rapport au volume de la Résidence sociale ADOMA et permettra une intégration du projet dans le grand paysage, tout comme dans les vues proches.*

*Il est à noter que le projet sera concentré sur le haut de la parcelle AL87 ce qui ne permettra de ne pas impacter la parcelle AE6.*

*La programmation de l'opération, établie au vu des possibilités de constructibilité du Plan Local d'Urbanisme à 9 000 m<sup>2</sup>, a été ramenée à 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher se répartissant entre 6 500 m<sup>2</sup> pour la réalisation de logements, dont 60% de logements sociaux (en surface et en nombre), et 500 m<sup>2</sup> pour la réalisation de la crèche. Cette réduction des superficies répond aux exigences d'insertion de l'opération dans le site.*

*Mes services et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter les compléments d'informations que vous jugerez nécessaires.*

*Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de ma parfaite considération.*

**Gérard SPINELLI**  
**Maire de Beausoleil**

Annexes :

- *PC 6 : intégration du projet d'immeubles et crèche*
- *Etude de besoin : la petite enfance*
- *Réponse à l'avis de la DREAL : évaluation environnementale*
- *Certificat d'affichage*
- *Justifications parution presse*
- *Notification d'avis d'enquêtes*

## I - 24 Examens et avis du commissaire enquêteur

### I - 241 Examen de la réponse de la Commune au procès-verbal

Je reprendrai ici les principales informations que le Maire de Beausoleil a apporté en réponse à mes interrogations, *avec, le cas échéant quelques commentaires.*

#### Sur la localisation du projet et la question des déplacements.

##### S'agissant des logements sociaux

L'accent est mis sur le caractère pragmatique du choix opéré.

L'option d'exploiter l'une des dernières réserves foncières communales a privilégié la mise en œuvre d'une solution rapide, au regard de l'urgence des besoins (logements sociaux, crèche).

Une opération proche du centre-ville aurait pu être préférable, mais plus complexe (expropriation possible) et incertaine en termes de calendrier.

Il faut noter que le choix effectué - pour répondre aux objectifs de création de logements sociaux fixés par l'État - a conduit la Commune à ne pas valoriser commercialement un terrain d'un potentiel d'au moins 7000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par ailleurs, il est observé que ce projet s'inscrit dans une politique globale du logement (Programme local de l'habitat de la CARF ; servitudes de mixité sociale, exercice du droit de préemption urbain,...)

Le public visé, auquel répond une programmation axée sur les appartements d'une et deux pièces, est très majoritairement composé de jeunes actifs travaillant à Monaco, notamment des saisonniers qui ne trouvent pas de solution dans les programmes offerts par le parc privé.

*Pour se rendre à Monaco, on peut ainsi considérer qu'une part de ces jeunes actifs ont certainement des moyens de déplacements individuels appropriés (2 roues motorisées), indispensables pour pallier une offre de déplacement en transport collectif qui est, actuellement, insuffisante (je reviendrai plus loin sur la question des déplacements).*

J'ai bien noté, par ailleurs, que la question des « besoins en lien social », évoqués dans le PLU, concernait la résidence sociale existante.

Sur la localisation de la Crèche, j'ai noté que cet équipement avait pour objectif de répondre à des besoins communaux mais aussi, en partie, intercommunaux identifiés dans le cadre de la CARF).

Ainsi, 10 places sur les 52 prévues dans le projet sont réservées à l'intercommunalité. *On peut estimer, en particulier, que des parents habitant à La Turbie et travaillant sur le littoral seront intéressés par la présence d'une crèche située sur la route menant de leur domicile à leur lieu d'emploi.*

Par ailleurs une « micro crèche » de 10 berceaux est à l'étude en centre-ville.



Sur la question essentielle des déplacements.

J'ai noté avec intérêt que des réflexions étaient engagées depuis deux ans, avec la CARF d'une part, et avec la fédération des entreprises monégasques d'autre part.

Avec la CARF - qui est l'autorité organisatrice des transports de l'agglomération - c'est l'ensemble constitué par la Résidence sociale Bellevue, les futurs logements sociaux et la future crèche, qui est pris en compte pour étudier le renforcement de l'offre de transports collectifs qui s'avèrera nécessaire pour répondre aux besoins à l'horizon de la livraison de l'opération.

Avec la fédération des entreprises monégasques, diverses hypothèses, par exemple la mise en place de navettes le soir au départ de la Crémaillère, sont à l'étude pour répondre aux besoins des actifs (et des entreprises).

Autres points abordés.

L'affichage serait conforme à un décret ?

Je ne le pense pas. J'observe, en effet, que le problème soulevé ne concerne pas les caractéristiques de l'affiche fixées par l'arrêté du 24 avril 2012. Il concerne sa visibilité depuis la voie publique (décret du 25 avril 2017 : Art. R123-11 du code de l'environnement).

L'impact écologique du chantier

Il ne serait pas à traiter dans la procédure de Déclaration de Projet ?

Il faut cependant noter que le projet a été soumis à une évaluation environnementale et que, dans ce cadre, un chapitre porte sur les « incidences en phase chantier ».

Par ailleurs, la question posée ne concerne pas les détails du chantier, mais l'accès, dans le terrain, au site du projet. Cet accès, lié à la localisation du projet, est représenté dans un plan de cette évaluation (p.124), où il est dénommé « chemin d'accès pour le chantier ».

Or le tracé de ce chemin est, à mon avis, irréaliste, ce qui pourrait avoir des conséquences en termes de secteurs à défricher et d'incidences sur la biodiversité sur le versant.

Les réponses apportées à la MRAe

Les compléments apportés par le bureau d'études Tinéétudes me semblent, en effet, prendre bien en compte la « recommandation n°2 » de la MRAe

L'intégration paysagère.

La réponse apportée par l'architecte ne répond pas à la question posée.

L'insertion dans un site ne s'apprécie pas à partir de drones, mais à partir de lieux publics fréquentés...Et, comme j'ai eu l'occasion de le préciser, ces lieux sont faciles à identifier : il suffit de regarder ce que l'on voit depuis le site du projet, par exemple le parvis du Casino de Monte Carlo.

## I - 242 avis sur les observations du public

	Synthèse des observations	Avis du commissaire enquêteur
<p><b>Mme Pellizzoni,</b> 7 avenue du Carnier - 06240 - Beausoleil</p>	<p>- Considère que le développement de Beausoleil a laissé place à trop de béton (exemple du Bd Guynemer). Disparition de jardins. Le plateau du Mont des Mules est un lieu de convivialité (aire de pique-nique ; vue incomparable ; pins très anciens). A qui vont profiter les logements ?</p> <p><u>Il lui semblerait raisonnable d'abandonner ce projet</u> pour ne pas gâcher le charme de cette ville déjà très sollicitée</p>	<p>- dont acte</p> <p>- Les logements sont pour 60% de la surface de plancher des locatifs sociaux (environ 90 logements). Les autres relèvent du parc privé (environ 40 logements)</p> <p>- Si le site choisi avait été naturel, ce projet n'aurait sans doute pas vu le jour. En l'occurrence, le projet est contigu à des constructions existantes : il doit constituer le dernier élément de ce petit pôle urbain.</p>
<p><b>Mme Rossel De Caro,</b> 2 rue Jules Ferry, 06240 - Beausoleil</p>	<p><u>Défavorable au projet pour plusieurs raisons</u></p> <p>1/ La première est d'ordre environnemental et sécuritaire Après avoir étudié les recommandations de la MRAe et de la DREAL, estime que le projet est « sans considération aucune » de la biodiversité et de la faune qui s'y abrite. Les recherches d'usage n'ont pas été faites ou alors de façon rapide et superficielle. Est citée, sur ce point, la recommandation 2 de l'avis de la MRAE.</p> <p>2/ D'autre part, « le projet ne présente aucun ouvrage faisant appel à des normes environnementales particulières » (utilisation du bois, de matières recyclables, panneaux solaires).</p> <p>- Sont citées toutes les « recommandations principales » de la MRAe (avis MRAe, page 4/12)</p> <p>- En termes de sécurité, remarque que ce lieu se trouve en flanc de falaise et sur une zone sismique.</p>	<p>- Dont acte</p> <p>1 - Cette remarque concerne l'évaluation initiale du bureau d'études Tinéétudes. Cependant ce bureau d'études, en réponse à la recommandation n°2 de la MRAE, a complété son étude et a notamment précisé que les investigations sur le site avaient été effectuées. Cette réponse qui figurait dans le dossier (« partie 2 avis sur le projet ») me semble correcte.</p> <p>2/ ce point concerne le dossier permis de construire</p> <p>- Les autres recommandations de la MRAe sont abordées dans l'observation suivante (M. Prieto) et dans ma conclusion.</p> <p>- Comme l'a rappelé la DDTM, une étude spécifique sur les risques doit être annexée à la demande de permis de construire.</p>

	<p>3/ Qualité de la démarche environnementale et de l'information du public. Sont repris dans ce cadre, la partie 1.3 de l'avis de la MRAe (page 7/11) qui se termine par la recommandation n°1.</p> <p>Considère que « le projet semble être un prétexte par la mise en avant de logements sociaux et la création d'une crèche qui effectivement manque terriblement à la commune mais qui n'a aucune raison d'être au-dessus de la moyenne corniche au vu de l'éloignement de l'activité du centre-ville et du bassin d'emploi ».</p> <p>Le parc patrimonial existant devrait être réhabilité pour créer des logements sociaux.</p> <p>-Note que les transports doux se développent avec l'aide de Monaco et que la crèche est nécessaire au centre ou aux Moneghetti.</p> <p>-« Pourquoi ce cadeau fait à une entité privée (Nexity) ? »</p>	<p>- la question de la localisation du projet, est l'un des principaux thèmes traités dans ma conclusion (cf. partie II du présent document)</p> <p>- la réhabilitation du parc communal est l'un des moyens utilisés dans le cadre d'une politique des logements. A mon sens ce moyen est complémentaire de la réalisation d'un projet de 90 logements sociaux répondant à un besoin spécifique (jeunes actifs saisonniers notamment).</p> <p>- Vu, d'accord sur l'utilité d'une crèche au centre. CF. réponse détaillée sur la crèche dans ma conclusion.</p> <p>- On peut aussi considérer qu'il s'agit d'une stratégie « gagnant/gagnant ». qui profite à la Commune. Ce point est détaillé dans ma conclusion (intérêt général de l'ensemble de l'opération)</p>
<p><b>Mr Lucien Prieto ; Mme Claude Bresson ; 38 avenue du Maréchal Foch - 06240 Beausoleil</b></p>	<p>A/ lieu de consultation et déroulement de l'enquête</p> <p>- Le lieu d'enquête n'a pas été au bâtiment « Le Centre », officiellement prévu, mais « au fond des locaux des services techniques de la Ville ».</p> <p>- L'affichage de l'enquête sur le site n'était pas visible de la route départementale. L'affiche a été apposée « en extrémité de la pinède / aire de pique-nique ».</p> <p>B/ observation sur le motif social</p> <p>- Le titre de l'enquête - et le dossier globalement - mettent en exergue « un projet à vocation hautement sociale » avec des logements sociaux et une crèche.</p> <p>Ces projets connus depuis longtemps auraient pu être intégrés « dans la dizaine de constructions d'immeubles réalisés jusqu'à présent ».</p> <p>Le PLU a été modifié au vallon de la Noix, en</p>	<p>- C'est exact, mais le lieu de l'enquête, (service de l'urbanisme), était tout à côté. Je me suis trouvé, moi-même, face à ce (petit) problème lors de ma 1ère permanence. Cela ne pouvait pas constituer une gêne réelle pour le public.</p> <p>- C'est exact : cf. ma conclusion dans laquelle j'aborde ce point.</p> <p>- Dans une procédure de « Déclaration de projet », le projet doit être d'intérêt général. Il n'est pas illogique de mettre en exergue les logements sociaux et la crèche...</p> <p>- Peut-être, mais le Conseil Municipal a fait un choix inverse à l'unanimité (cf. délibération du 22 mars 2018)... Et il ne m'appartient pas dans le cadre de cette enquête, d'analyser la politique</p>

<p>pleine ville, pour un « gigantesque complexe hôtelier » qui aurait pu être positionné au Mont des Mules. Et les logements sociaux et la crèche au vallon de la Noix.</p> <p>B1/ un projet de résidence de luxe est intégré au volet social.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% du projet consistera en une opération privative : ceci a été présenté au Conseil Municipal mais le dossier ne le précise que « pas ou très peu ».</li> </ul> <p>Les 90 logements locatifs sociaux représentaient 3924 m2 de SP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les « 42 logements libres » présentés au CM du 16 juillet 2019 de tailles intermédiaires devaient permettre « l'accession à la propriété de jeunes actifs ».</li> </ul> <p>« Il ne s'agit nullement de petits appartements destinés à de jeunes ménages ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La notice descriptive commerciale de Nexity mentionne 36 logements (au lieu de 42 dans la délibération) « plus grands et luxueux » pour une SP inchangée de 2616 m2 avec vue à 180° sur la mer et la principauté de Monaco.</li> </ul> <p>« La partie locative sociale surplombera, elle, le cimetière de Beausoleil ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bureau de vente de cet ensemble, dénommé « Blue Roc », est déjà installé sur le site (« Nous voyons bien que mairie et promoteur n'ont que faire de l'enquête publique »). Actuellement l'appartement le plus cher coûterait 1 365 000€ (11 893 €/m2).</li> </ul> <p>Les prix sont prohibitifs pour l'accession à la propriété des jeunes actifs.</p> <p>« Ce projet n'est donc pas vraiment à seule vocation sociale mais principalement un important projet immobilier de luxe. ».</p> <p>Il est aussi noté qu'un projet de « supermarché discount » qui manque à Beausoleil aurait pu être intégré au projet.</p> <p>B2/ Une grande crèche et des logements sociaux éloignés du centre et du bassin d'emploi monégasque.</p> <p>Cet éloignement (3km du centre-ville) est souligné. Il est précisé qu'une association « Soyons fiers de Beausoleil » a distribué des tracts à ce sujet (joint aux observations). Il est souligné que le « Domaine Charlot » pourrait être utilisé pour une crèche à la place d'un « énième espace culturel » comprenant un centre social, une médiathèque,..</p> <p>La desserte par bus n'est pas suffisamment fréquente et régulière et n'est que</p>	<p>d'urbanisation de Beausoleil...</p> <p>J'appréhende la part privative de l'opération comme un moyen permettant à la commune de réaliser le « volet social » à moindre frais (cf. ma conclusion). On peut aussi parler, comme dans la délibération de 2019, de mixité sociale (nettement à l'avantage des logements sociaux en termes quantitatifs : 60%).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les « logements libres » ne sont pas soumis à des contraintes. D'ailleurs aucune contrainte n'apparaît pas dans la délibération citée.</li> </ul> <p>Il est vrai que la rédaction de la notice (page 9) est maladroite et ne traduit pas la réalité du programme privé...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La seule disposition réglementaire à respecter est la proportion de 60% minimum affectée à des logements locatifs sociaux, ce qui représente un « reste » maximum de 2616 m2 pour le parc privé.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C'est vrai et je déplore que ce bureau de vote ait été installé sur le site au cours de cette enquête publique.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Point déjà examiné...La vocation sociale du projet concerne 60% des logements.</li> <li>- Vu, mais cette suggestion n'a jamais été évoquée et ne peut être prise en compte sans étude approfondie.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette observation est, a priori, pertinente : je considère que la localisation des logements sociaux et de la crèche n'a pas été correctement justifiée dans le dossier. Dans les pages précédentes de mon rapport ont été soulignées mes interrogations sur ce sujet et les réponses apportées par la Commune. Je reviendrai précisément sur ce point dans ma conclusion ci-après.</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>partiellement compatible avec les emplois liés au tourisme et à la restauration, nombreux en Principauté.</p> <p>La question de la desserte par bus est très détaillée dans la lettre d'observation.</p> <p>En conclusion, la question des déplacements est considérée comme « ingérable pour les personnes ne disposant pas d'une automobile ou d'un deux-roues (moyen non envisageable avec un enfant) »</p> <p>C/ Risques et inconvénients liés aux travaux</p> <p>La zone de travaux semble se situer en zone d'éboulements et de chute de blocs.</p> <p>Le dossier précise que le chantier pourra générer des éboulements et « polluera certainement les eaux de ruissellement ».</p> <p>Les nuisances pour les habitants de la résidence Bellevue/ADOMA dureront au moins 2 ans.</p> <p>Quid de la protection du cimetière et de son entrée haute proche de l'accès au chantier ?</p> <p>D/ Impacts écologiques, environnement</p> <p>- Les notions environnementales semblent exclues de la notice commerciale de Nexity (absence de panneaux solaires, photovoltaïques, panneaux isolants...Mais une piscine au sel et chauffée).</p> <p>Toute la colline sera défrichée, le terrain devant être excavé à partir d'un accès au chantier situé en partie basse.</p> <p>La MRAe a remarqué des erreurs mais ne semble pas avoir connaissance de l'objectif total du projet immobilier.</p> <p>L'observation cite la Ligue pour la Protection des Oiseaux PACA (dont un extrait de note est joint à l'observation) qui met l'accent sur l'intérêt du Mont des Mules où 39 espèces d'oiseaux ont été recensées, la plupart étant protégées, et pose la question de l'affinement de l'étude environnementale actuelle, « trop sommaire ».</p> <p>- L'obligation d'une autorisation de défrichement est signalée.</p> <p>- Les effets du chantier sur de nombreuses espèces (Écureuil rouge ; chiroptères ;...) pourraient être importants et « rien n'indique que des mesures de préservation ou de protection seront prises ».</p> <p>Les travaux qui impacteront le site sont énumérés : défrichements ; terrassements avec risques de glissements de terrain ; constitution des réseaux avec risques de pollution temporaire...Ce qui est prévu pour y remédier n'est pas indiqué</p>	<p>- Je partage cette observation : des améliorations de la desserte par transports collectifs seront nécessaires. CF. mes conclusions.</p> <p>- La question des risques - notamment d'éboulements - est, en effet, importante. Cependant le « plan de prévention des risques naturels » classe ce secteur en zone de risque moyen (« zone bleue ») où il est possible de prendre en compte le risque « à l'unité foncière ». Une étude technique est indispensable : elle devra être incluse dans le dossier de demande de Permis de Construire.</p> <p>- La notice commerciale de Nexity ne concerne pas la présente procédure.</p> <p>- Une autorisation de défrichement doit être demandée. A ma connaissance, elle a été délivrée.</p> <p>- La MRAe a eu connaissance de l'évaluation qui présente le projet, mais sans entrer dans les détails.</p> <p>- Les effets du projet sur la biodiversité (y compris sur les oiseaux) ont été étudiés et complétés suite aux <u>observations de la MRAe</u>.</p> <p>Les enjeux sur l'avifaune sont qualifiés de « faible à très faible » Les impacts globaux sont, pour l'essentiel, « nuls » ou « faibles ». Aucune incidence signalée pour le site Natura 2000.</p> <p>- Oui. Vu ci-dessus.</p> <p>- Oui, ces effets doivent être pris en compte dans le dossier de permis de construire.</p> <p>J'ai noté l'impact de l'accès au chantier Cet accès doit être positionné correctement en tenant compte de la topographie et de l'état initial de l'environnement.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>E/ Disparitions de zones ouvertes et accessibles au public.</p> <p>E1/ Un chemin rural et public n'existera plus. Le chemin « code Eunis 14.2 » n'existera plus. Il est repéré sur les plans Géoportail et IGN. Il devra faire l'objet d'une désaffectation voire être maintenu ou déplacé, y compris pendant les travaux.</p> <p>E2/ Zone pique-nique et panorama détruits. Blue Roc sera implanté sur le site correspondant. Ce lieu est référencé sur les itinéraires de la Commune. « Il aurait été pertinent que le projet intègre en contrepartie la création d'une terrasse publique panoramique ».</p> <p>E3/ Impacts paysagers - Le panorama de la RD53 sera « détruit » par cette construction. L'attrait touristique du Mont des Mules sera « anéanti ». - Il y aura un effet notable sur l'immeuble situé en amont, la nouvelle résidence montant d'environ 4 niveaux.</p> <p>Modification importante des perceptions paysagères du versant.</p> <p>On peut aussi s'interroger sur les différences des façades (celle de la résidence ADOMA est en carrelages émaillés bleu et blanc).</p> <p>Pièces annexées - tract de l'association « Soyons fiers de Beausoleil », intitulé « Non au Bétonnage ». Ce tract pose notamment la question de la pertinence de la localisation de la crèche.</p> <p>- texte de Mme Delépine, coordinatrice du groupe local de la Ligue Protectrice des Oiseaux qui demande si l'étude environnementale sera affinée et signale que des observateurs de son groupe pourraient intervenir après l'été</p>	<p>- La question d'un maintien ou d'un déplacement de ce chemin mérite d'être posée (CF. mes conclusions)</p> <p>- C'est un fait... La question peut être évoquée.</p> <p>- Ce point de vue disparaîtra, mais je ne pense pas que l'attrait du Mont des Mules soit très affecté par ce projet. - Oui, on peut le regretter, mais cet immeuble - qui n'avait pas de « droits acquis » - conservera un large dégagement.</p> <p>Oui, ce point est traité dans ma conclusion.</p> <p>Il doit exister d'autres moyens d'intégration à ce site que la reproduction du « carrelage ADOMA ». Ce point sera traité dans le dossier de permis de construire.</p> <p>- Dont acte. Le présent rapport et ma conclusion répondent en grande partie aux questions soulevées.</p> <p>-Dont acte. L'étude de Tinéétudes et son complément en réponse à l'avis MRAe ont pris en compte les impacts - très faibles - sur l'avifaune.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## II – Conclusion

La présente enquête publique, qui s'est déroulée du lundi 6 juillet au jeudi 6 août 2020, a porté sur la Déclaration de Projet, n°3, qui emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil.

Le projet est situé sur la route de La Turbie (avenue des combattants en Afrique du Nord), à proximité de la résidence sociale « Bellevue », sur un terrain communal qui doit être vendu à la société Nexity, sélectionnée à l'issue d'un appel à projet.

Le projet est une opération d'aménagement de 7040 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comportant :

- des logements (6540 m<sup>2</sup> de surface de plancher) comprenant au minimum 60% de logements sociaux, soit 3924 m<sup>2</sup> et environ 90 logements.

Le projet privé aura ainsi une superficie de plancher maximale de 2616 m<sup>2</sup>.

- une crèche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (52 berceaux).

La procédure de « Déclaration de Projet » est conduite par la Ville de Beausoleil.

Elle doit conduire la Commune à se prononcer sur l'intérêt général du projet et elle lui permet également de modifier le PLU afin d'assurer la conformité du projet avec ce document.

La modification du PLU a été soumise à une évaluation environnementale, en raison de la proximité d'un site Natura 2000.

Mon avis est fondé sur l'ensemble des considérations suivantes :

### **Sur la forme :**

- Le dossier soumis à l'enquête publique est constitué conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Le projet exposé dans la notice de présentation permet de comprendre la procédure de Déclaration de projet, de visualiser le site et il apporte des éléments sur les caractéristiques du projet et sur sa justification au titre de l'intérêt général.

Néanmoins, il m'a paru insuffisant sur la justification de l'intérêt général de l'opération en négligeant son volet privatif et en ne donnant aucun élément susceptible de justifier la localisation des logements sociaux et de la crèche, au regard des besoins. Cette insuffisance - qui n'a pas échappé aux principaux intervenants - m'a conduit à demander de nombreux éléments complémentaires.

- La procédure d'enquête publique a été conforme à la législation et à la réglementation en vigueur.

Les mesures de publicité - insertions dans la presse, affichages - ont été effectuées aux dates requises.

Il faut cependant évoquer la question de l'affichage sur le site. Peu visible depuis la voie publique, l'affiche est devenue carrément invisible à compter du milieu de la période d'enquête, en raison de sa localisation derrière le bureau de vente installé par Nexity et consacré à la partie privative du projet soumis à la présente enquête.

Ce fait aurait pu avoir des conséquences graves pour la légalité de l'enquête.

Mais, de façon quelque peu paradoxale, je considère que ce bureau de vente et, surtout, les panneaux publicitaires gigantesques (comparés à la taille de l'avis d'enquête...) vantant le futur immeuble dit « Blue Roc » et occultant ponctuellement la vue sur la mer, apportaient au projet une publicité maximale.

Cette publicité ne concernait évidemment pas l'enquête publique elle-même.

Mais j'estime que toute personne interloquée par la perspective, peu banale, d'un immeuble « en site vierge et en plein ciel » avait la possibilité de se renseigner (sur Internet, à la mairie, ...) et de découvrir aisément l'existence de la présente enquête.

En conclusion sur ce point, et en tenant compte aussi de l'absence d'observation sur le projet pendant la première moitié de la période d'enquête, je considère que le défaut de visibilité de l'affichage sur le site n'a pas nui à l'enquête.

- Le site Internet de la Ville de Beausoleil\_a permis d'accéder facilement à toutes les informations concernant l'enquête.

- Le lieu d'enquête a finalement été situé dans le service urbanisme à proximité du bâtiment « Le Centre » mentionné dans l'avis d'enquête. Ce déplacement d'une vingtaine de mètres n'a posé aucune difficulté et n'a pu empêcher personne de s'exprimer.

- L'enquête publique s'est déroulée normalement et sans aucun incident.

## **Sur le fond**

J'examinerai successivement :

- l'intérêt général du projet ;
- son insertion dans l'environnement ;
- la modification du PLU

### **1 - Intérêt général du projet**

Le parc de résidences principales de Beausoleil ne comportait que 8% de logements sociaux en 2016. L'objectif visé en accord avec les services de l'État était d'élever rapidement ce pourcentage à plus de 10% afin de se rapprocher (un peu) du seuil réglementaire de 25%.

Dans ces conditions, la réalisation d'un projet comportant 90 logements locatifs sociaux, relève évidemment de l'intérêt général.



En matière de crèche, les besoins en nombre de places ont fait l'objet d'une étude de la CAF et du CCAS communal qui a mis en évidence une demande croissante et importante : 79 dossiers « actifs » en 2018 à la crèche des Moneghetti.

Ainsi la réalisation d'un projet comportant 52 berceaux est un équipement d'intérêt collectif qui relève également de l'intérêt général.

Il convient aussi, en application de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme et comme l'a rappelé le Conseil d'État, d'apprécier l'intérêt général au regard de la globalité de l'opération d'aménagement projetée,

A ce titre, quatre points me paraissent devoir être examinés - d'ailleurs soulevés lors de l'enquête publique - ils concernent : la localisation des logements sociaux, de la crèche, leur accessibilité ainsi que la justification de l'ensemble de l'opération.

- la localisation des logements sociaux :

Ainsi que je le soulignais dans mes questions posées à la commune, le bien fondé d'une localisation excentrée et, actuellement, d'accès difficile, dépend du public ciblé et de ses besoins.

En l'occurrence sont visés les jeunes actifs et particulièrement ceux qui « *bénéficient de contrats souvent précaires, parfois saisonniers, qui leur rendent difficile l'accès au logement* ».

La présence de ces jeunes actifs est évidemment liée au bassin d'emploi monégasque, et les activités liées au tourisme engendrent effectivement un besoin significatif d'emplois saisonniers.

On peut considérer qu'en termes de déplacement « domicile-travail », outre l'indispensable amélioration de la desserte par transport collectif (cf. ci-après), les moyens individuels de type deux roues motorisées ou vélo électrique peuvent être utilisés par une proportion non négligeable de jeunes actifs résidant dans le bassin d'emploi monégasque. J'ai noté d'ailleurs la demande du Département de prévoir dans le projet des aires de stationnement et des installations adaptées au vélo électrique.

Dans ces conditions, j'estime que la localisation des logements sociaux est cohérente avec les objectifs visés par la Commune.

- la localisation de la crèche

La localisation de la crèche, à proximité de la Moyenne Corniche, a été décidée en accord avec la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes. L'étude de besoin conduite avec le CCAS de Beausoleil a conclu à l'existence d'un besoin d'au moins 42 berceaux pour Beausoleil et 10 berceaux pour l'intercommunalité. Ainsi que je l'ai mentionné dans mon rapport, il semble logique d'estimer que des parents habitant à La Turbie et travaillant sur le littoral soient intéressés par la présence d'une crèche située sur la route menant de leur domicile à leur lieu d'emploi.

Il convient également de noter l'objectif communal d'une localisation où la présence de végétation aura un effet bénéfique en alliant préoccupation éducative et environnementale.

Enfin, une « micro crèche » de 10 berceaux est à l'étude en centre-ville.

Ainsi, la réalisation d'une crèche intégrant 42 berceaux dédiés à la Commune, dans le projet de la route départementale D 53 apparaît réaliste en tenant compte :

- d'une part, des améliorations probables de la desserte par bus (cf. ci-dessous) ;
- d'autre part, de la possibilité de rejoindre la Moyenne Corniche, par automobile et sans difficulté excessive, pour les habitants qui habitent à proximité des principaux accès suivants :
- le boulevard du jardin exotique à l'ouest ;
- la « bretelle du centre » proche du quartier des Moneghetti et le boulevard de La Turbie, au centre ;
- le boulevard Guynemer à l'est.

- les déplacements.

La localisation du projet met l'accent sur la nécessité d'une amélioration de l'accessibilité par transports collectifs.

Deux études/réflexions sont en cours afin d'apporter une réponse satisfaisante sur cette question :

- Avec la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française : c'est l'ensemble constitué par la Résidence sociale Bellevue, les futurs logements sociaux et la future crèche qui est pris en compte pour renforcer l'offre de transports collectifs.
- Avec la fédération des entreprises monégasques, diverses hypothèses sont à l'étude, par exemple la mise en place de navettes le soir au départ de la Crémaillère.

En tenant compte de l'horizon prévu pour la réalisation du projet (2024), je considère que ces études auront abouti et qu'elles se traduiront par des améliorations des horaires et des fréquences adaptées aux besoins des résidents.

- la justification générale de l'opération

L'opération comprend, outre les logements sociaux et la crèche, une opération immobilière privée qui développera une surface de plancher maximale de 2616 m<sup>2</sup> pour un nombre de « 42 logements libres » (hypothèse figurant dans la délibération du conseil municipal du 16 juillet 2019).

La notice de présentation précise que :

*« Le programme de logements se structure principalement autour de petits logements pour les logements sociaux (studio ou 2 pièces), avec l'inclusion toutefois de deux 4 pièces, et de logements de taille intermédiaire (2 ou 3 pièces) pour les logements libres en accession à la propriété. Il vise ainsi spécifiquement les jeunes actifs ».*

Le terme « accession à la propriété » laisse entendre que ces « logements libres » seraient des résidences principales.

En réalité, *la seule obligation s'appliquant aux logements libres est de ne pas excéder 40% de la superficie totale des logements, soit 2640 m<sup>2</sup>, le projet présenté comportant un total de 7040 m<sup>2</sup> de logements.*

*La destination des logements (résidences principales ou secondaires) et leurs tailles ne sont pas contraintes par les dispositions de la Déclaration de Projet.*

La notion d'intérêt général de la réalisation du programme privé de logement, ne peut s'appréhender qu'au regard de l'intérêt économique communal qui a consisté à permettre la réalisation des logements sociaux et de la crèche grâce à la cession d'une partie (environ 6000m<sup>2</sup>) de la parcelle communale AL87.

Sur ce point, la délibération communale du 16 juillet 2019 a rappelé que, « dans le cadre de la valorisation du patrimoine immobilier de la Ville », il avait été approuvé par délibération du 22 mars 2018 : « le principe de la vente de ce terrain à l'issue d'une procédure d'appel à projets ».

Suite à cet appel, « la société Nexity en collaboration avec l'agence d'architecture D'Hautessere, a été sélectionnée ».

Il est enfin précisé dans la délibération que la vente a été autorisée par une délibération précédente, à la société Nexity, « sous la charge complémentaire au prix de vente de la réalisation de 90 logements locatifs sociaux pour 3924 m<sup>2</sup> surface utile ». Le prix de vente, fixé à 2 millions d'euros, est conforme à l'estimation de France Domaine. Par ailleurs l'opérateur s'est engagé à réaliser la crèche de 500 m<sup>2</sup> qui sera livrée brute de décoffrage, accompagnée de 10 stationnements et à céder ensuite ce bien au Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) de Beausoleil au prix de 600.000 € hors taxes.

Les délibérations du 22 mars 2018 et du 16 juillet 2019, approuvées à l'unanimité, me permettent de considérer que l'opération d'aménagement d'ensemble, incluant sa part privative, peut être qualifiée d'intérêt général.

***En conclusion de ce premier point, je considère que l'intérêt général du projet est établi.***

## **2 - Insertion du projet dans l'environnement et avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)**

L'évaluation environnementale incluse dans le dossier a fait l'objet de nombreuses recommandations de la part de la MRAe qui ont ciblé « les volets biodiversité, paysage, risques naturels et mobilité ».

S'agissant des 2 volets risques naturels et mobilité, des réponses ont été apportées :

- la prise en compte, indispensable, des risques naturels identifiés dans le Plan de Prévention des Risques (notamment les chutes de bloc) doit être intégrée dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Ce point a été précisé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.
- la mobilité (transports collectifs et mode doux) a été examinée ci-dessus. Cette question, également très importante en raison de la localisation du projet, fait l'objet de réflexions qui doivent aboutir à l'horizon de livraison du projet (2024)

### - Volet biodiversité

Suite à la « recommandation n°2 » de la MRAe, le bureau Tinéétudes a apporté des précisions sur :

- les inventaires (prospections de terrains) qui ont été effectuées ;
- les analyses des résultats d'observations ;
- les enjeux et les mesures d'évitement et d'accompagnement.

Les conclusions sont les suivantes :

*« Dans la mesure où le projet d'aménagement a évité tous les impacts pouvant être importants en effectuant les travaux en dehors des périodes de reproduction des espèces => le projet n'induit pas d'impacts résiduels devant être compensés par des mesures compensatoires ».*

Enfin s'agissant des incidences sur la zone Natura 2000 - dont la présence a motivé l'élaboration de l'évaluation environnementale - le document conclut ainsi :

*« Le projet n'aura aucune incidence sur les habitats, sur les espèces floristiques et sur les espèces faunistiques ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000, dans la mesure où aucun de ces éléments sont présents sur la zone du projet ».*

Je prends acte de ces conclusions qui sont issues, entre autres documents, de 8 campagnes de prospections de terrain.

#### - Volet paysager

La MRAe a souligné l'enjeu environnemental que représente : *« l'intégration paysagère du projet et la préservation des paysages remarquables du site inscrit « Littoral de Nice à Menton ».*

Il faut évidemment inclure la Principauté Monégasque dans ce site également connu sous le nom de « Riviera ».

Comme je l'ai souligné dans mon rapport, la perception de l'immeuble impactera fortement le paysage.

En tenant compte de la présence de la « résidence Bellevue/ADOMA », on peut estimer que la forme cylindrique de la construction, surtout perceptible depuis le littoral Est, assurera une insertion correcte dans le site. Par contre la question de la perception de la construction depuis l'agglomération littorale au Sud/Sud-Ouest n'est pas abordée dans le dossier, sinon par des vues aériennes prises par drone...

Or la perception du projet doit s'apprécier à partir de lieux publics tels que, par exemple, la place du Casino. Il s'avère qu'à partir de cette place, l'angle formé par les façades sud et ouest de l'immeuble lui confère l'allure d'un banal immeuble de ville, ce qui paraît incongru dans un site aussi exceptionnel...

Une autre disposition (volumétrique ou architecturale) pourrait être envisagée qui permettrait d'affirmer visuellement le caractère « d'objet unique » du bâtiment et d'afficher clairement, ainsi, la fin de l'urbanisation de ce versant du Mont des Mules.

Sur les 2 volets écologique et paysager, j'ai noté que l'accès au chantier de la construction était représenté dans le dossier de l'évaluation environnementale (p.124).

Il part du bas du terrain afin de l'excaver. Cependant le tracé sommaire mentionné n'apparaît pas réaliste en raison de la pente du versant.

Ce point est à vérifier : le « tracé réel » pourrait impacter le paysage, le patrimoine arboré et pourrait également avoir des incidences sur les enjeux écologiques.

#### Les usages actuels sur le site.

Un sentier part de la pinède devant la résidence Bellevue, en haut du terrain, et rejoint la RD 53 vers le bas du terrain. J'ai pu constater que ce sentier était utilisé - il permet aux piétons et aux promeneurs de « couper » le long lacet de la route départementale. Il me semblerait utile que la fonction de ce sentier soit maintenue, soit sur place, soit à proximité immédiate.

Le terrain situé devant la résidence Bellevue est plat et arboré, il offre une vue panoramique remarquable sur le littoral et la Principauté, ainsi qu'une aire de pique-nique. Cet espace va disparaître. Il est écrit dans l'état initial de l'évaluation environnementale « *les enjeux paysagers sont de maintenir le point de vue remarquable depuis la parcelle qui recevra le projet* ».

Cette préoccupation n'apparaît pas dans « les mesures d'évitement » (terme qui semble mieux convenir aux enjeux écologiques que paysagers...)

### 3 - Modification du PLU

Comme le souligne la notice de présentation, la modification est une « traduction réglementaire » du projet.

Il est important de noter que le site était déjà inclus dans une zone urbaine. La modification a été nécessitée par le changement de vocation : la zone UEt actuelle étant réservée à des activités liées au tourisme et aux loisirs et ne permettant pas de réaliser une opération essentiellement composée de logements.

Le projet est compatible avec la directive territoriale d'aménagement des Alpes Maritimes, ainsi qu'avec les orientations du schéma de cohérence, en cours d'élaboration, de la communauté d'agglomération de la Riviera Française.

Dans le nouveau document graphique est créée une zone « UGb » qui intègre le projet.

Dans le règlement, certaines formulations nouvelles dans l'article UGa2 sont surprenantes :

- la référence à des « constructions à usage d'hébergement hôtelier si et seulement s'il s'agit de constructions destinées à accueillir des personnes éprouvant des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant... ».

Il s'agit sans doute, d'une coquille, les « hébergements hôteliers » n'ayant pas vocation à accueillir des logements dans un règlement de PLU.

- Suit dans ce même article, la description des publics attendus... Cette description ne représente pas une règle d'urbanisme et ne devrait pas apparaître dans le règlement.

Il me semble souhaitable que cet article soit rectifié.

Suite à l'avis des PPA, plusieurs observations peuvent être prises en compte.

J'ai déjà évoqué la remarque du Département concernant les vélos électriques.

Je pense également que la demande de la DDTM de créer un Emplacement Réservé de Mixité Sociale, répond bien aux objectifs du projet et doit être inscrite dans le PLU. La Commune a d'ailleurs déjà donné son accord.

La Commune a également accepté d'améliorer la lisibilité des modifications en représentant les modifications réglementaires sous forme d'un tableau « avant/après ».

**A partir de l'ensemble de ces considérations,**

**je formule les recommandations suivantes :**

- Poursuivre les réflexions engagées avec la communauté d'agglomération de la Riviera Française et avec la fédération des entreprises monégasques en vue d'améliorer l'accessibilité au site du projet par les transports collectifs.
- Maintenir la fonction du sentier existant sur le terrain du projet, sans doute avec un nouveau tracé. Examiner la possibilité de préserver le remarquable point de vue panoramique actuel.
- améliorer la rédaction de l'article UGa2

**Et**

**J'émet un  
Avis favorable**  
sur la Déclaration de Projet n°3  
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Beausoleil

**avec les réserves suivantes :**

- Préciser le tracé de la voie d'accès au site par le bas du versant afin de définir les impacts écologiques et paysagers de cette voie et, le cas échéant, les mesures à prendre pour réduire ces impacts.
- Examiner l'impact paysager du projet à partir de lieux publics et fréquentés situés dans l'agglomération littorale au sud et sud-ouest du projet - on peut suggérer la place du casino de Monte Carlo -.
- Dans le PLU, créer un Emplacement Réservé de Mixité Sociale, fixant les objectifs du projet en matière de logements sociaux et prendre en compte les vélos électriques (stationnements, bornes de recharge) dans l'article UGb12.

Fait à Villefranche-sur-Mer, le 4 septembre 2020



Jean Pieffort