

**Commune de BEAUSOLEIL****Séance du 29 septembre 2020**

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

L'an deux mille vingt, le 29 du mois de septembre à 19 heures 30, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Réf. : F 6 o

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Jacques CANESTRIER, Martine PEREZ, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Bintou DJENEPO, Fatima KADDIOUI, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Emmanuelle OLIVEIRA, Elena AVRAMOVIC, Pavithra KURUSAMY, Amin BELAHBIB, Vanessa VIETTI, Christine MATHIEU, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusés et représentés :

M. Gérard SCAVARDA, conseiller municipal, représenté par M. Alain DUCRUET, adjoint au Maire,
M. Lucien BELLA, conseiller municipal, représenté par M. Stéphane MANFREDI, conseiller municipal.

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil – Déclaration de projet n° 3 emportant mise en compatibilité.

Monsieur Gérard SPINELLI, Maire, expose :

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, L.300-6 ainsi que les articles R.153-15 et suivants ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles L.121-17-1 2° et L.121-18 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2019 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil ;

VU l'avis délibéré n°2019-002508 du 16 mars 2020 sur la mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beausoleil (06) pour le projet de construction de logements et d'une crèche rendu par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAE) ;

MAIRIE DE BEAUSOLEIL

VU le compte rendu de l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées

009-210606128-20200705-F_6_0-DE
en date du 5 février 2020 ;
Regu le 05/10/2020

VU le jugement du Tribunal Administratif de Nice rendu le 5 juin 2020 désignant Monsieur Jean PIEFFORT en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté municipal en date du 17 juin 2020 prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du P.L.U de la Commune de Beausoleil ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée dans les locaux municipaux du 6 juillet au 6 août 2020 ;

VU le registre d'enquête publique et le dossier d'enquête publique avec l'ensemble de ses pièces ;

VU le rapport du commissaire enquêteur en date du 4 septembre 2020 remis le 4 septembre 2020 en mairie émettant un avis favorable avec réserves sur la Déclaration de projet n° 3 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beausoleil.

L'Assemblée Délibérante a, par une délibération en date du 16 juillet 2019, engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour un projet de mixité sociale comprenant un ensemble de 90 logements locatifs sociaux et la réalisation d'une crèche de 52 berceaux sur les parcelles AL numéro 87 et AE numéro 6.

Il est à noter, que cette mise en œuvre de la procédure a ouvert le droit d'initiative prévu à l'article L.121-17-1 du Code de l'environnement qui a laissé un délai de quatre mois au public pour saisir le représentant de l'Etat et lui demander d'organiser une concertation préalable. Ce droit d'initiative n'a débouché sur aucune saisine.

La modification afférente du Plan Local d'Urbanisme vise à transformer l'actuelle zone UBt, destinée à la construction d'équipements de tourisme, de loisirs et à l'hébergement hôtelier en une zone UGb compatible avec le projet d'intérêt général précité. L'actuelle zone UG du PLU, située à proximité immédiate du projet, devient quant à elle une zone UGa.

Le nouveau règlement du PLU vient préciser la destination du Secteur UGb visant la réalisation d'une opération résidentielle comprenant notamment des logements sociaux et des équipements publics.

Les articles 2 (occupations et utilisations du sol), 6 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteurs maximales des constructions) et 12 (aires de stationnement) de la zone UG seront complétés par des précisions relatives au secteur UGb conformément à la déclaration de projet n°3 dans sa version finale, objet de la présente délibération.

Le dossier de déclaration de projet ainsi élaboré :

- A été notifié à l'autorité environnementale par courrier notifiée en date du 16 décembre 2019, afin qu'elle rende son avis dans un délai de 3 mois. L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAE) susvisée en date du 16 mars 2020 fait partie du dossier d'enquête publique ;
- A été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées dans le cadre d'un examen conjoint. La réunion afférente a eu lieu le 5 février 2020. Les observations émises par le Département des Alpes-Maritimes et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ont été consignées au compte-rendu de l'examen conjoint qui a été intégrée au dossier d'enquête publique. Les autres PPA invités ont rendu un avis favorable sans remarque ou n'ont pas répondu.
- A été soumis à une enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur Jean PIERREFFORT a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Nice en date du 5 juin 2020.

AR PREFECTURE
006-210600128-20200929-F_6_0-DE
Reçu le 05/10/2020

L'enquête publique a été prescrite par arrêté de Monsieur le Maire en date du 17 juin 2020 pour une période d'un mois allant du 6 juillet 2020 au 6 août 2020 inclus.

Le rapport du commissaire-enquêteur rendu le 4 septembre 2020 comporte un avis favorable au projet avec des recommandations et des réserves. Ce document, en ligne sur le site de la Ville de Beausoleil, est disponible à la consultation du public pour une durée d'un an après réception.

L'avis émis par l'autorité environnementale comportait les cinq recommandations suivantes :

- 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.

Les avis des PPA portaient sur :

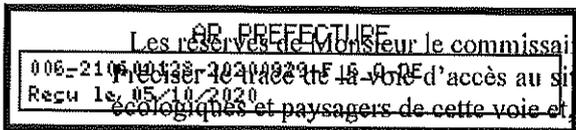
- la réalisation d'installations facilitant le déploiement de vélos électriques et intégrer le stationnement vélo dans l'opération - CD06 ;
- l'association des services routiers du département aux études préalables et aux travaux de raccordement ainsi que la prise en compte des prescriptions du règlement départemental de voirie - CD06 ;
- la nécessité de créer un ERMS (n°38) sur toute la zone UGb pour création des logements sociaux pour s'assurer de la production minimale du nombre de logements, en affichant le nombre de logements à produire et en précisant la répartition des logements locatifs sociaux selon leur mode de financement (PLAI, PLS, PLUS...)° - DDTM 06 ;
- la nécessité d'améliorer la présentation des évolutions réglementaires apportées dans le cadre de la déclaration de projet afin d'en faciliter la compréhension - DDTM 06 ;
- la nécessité de compléter l'évaluation environnementale - DDTM 06 ;

En outre il a été relevé que :

- o la construction se situe en tête de falaise et proximité de sites Natura 2000 ;
- o une attention particulière des impacts doit être portée en phase autorisation d'urbanisme / chantier ;
- la précision de la localisation et la capacité des réseaux d'eaux pluviale et d'assainissement et la manière dont le projet va se connecter à ceux-ci - DDTM 06 ;
- la prise en compte des risques naturels : une étude sera demandée au stade de l'autorisation d'urbanisme - DDTM 06.

Les recommandations de Monsieur le commissaire enquêteur portaient quant à elles sur :

- la poursuite des réflexions engagées avec la communauté d'agglomération de la Riviera Française en vue d'améliorer l'accessibilité au site du projet par les transports collectifs.
- le maintien de 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.
- l'amélioration de la rédaction de l'article UGa 2



Les réserves de Monsieur le commissaire enquêteur portaient sur :

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 - place du casino de Monte Carlo par exemple.
- 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 UGb 12.

Pour répondre à ces différentes remarques et demandes, le dossier de déclaration de projet est modifié ou complété de manière mineure comme suit :

L'évaluation environnementale est complétée de la sorte :

Ajout des résultats des prospections supplémentaires effectuées pour recueillir les données naturalistes et paysagères du site, ajout également des mesures d'évitement et des mesures d'accompagnement ainsi que les conséquences en termes d'impact et d'incidences sur le site ;

- la présentation des évolutions réglementaires apportées dans le cadre de la déclaration de projet a été améliorée par l'ajout d'un tableau comparatif afin d'en faciliter la compréhension - DDTM 06 ;
- des normes applicables au stationnement vélo ont été intégrées à l'article UG 12. Celles-ci précisent que l'installation de système de recharge ou à défaut la possibilité de leur installation est nécessaire ;
- un emplacement réservé de mixité sociale pour veiller à la réalisation des logements sociaux a été ajouté sur le secteur UGb ;
- l'article UGa 2 est réécrit pour supprimer les mentions résiduelles du PLU en vigueur qui n'ont plus de sens aujourd'hui.

Il convient par ailleurs d'apporter les réponses suivantes :

- des réflexions sont engagées avec la CARF afin de faire évoluer l'offre en transport en commun du site. Celui-ci n'est actuellement desservi que par la ligne 11 (arrêt Combattants AFN) dédiée principalement aux pendulaires La Turbie-Monaco et déjà chargée aux heures de pointe. Des études seront ainsi lancées afin d'étudier les modifications possibles : augmentation des fréquences et/ou de la capacité du véhicule de la ligne 11 si possible ou ajout de services complémentaires rejoignant les solutions déjà existantes à savoir le titre multimodal permettant d'utiliser tout type de mode de transports dans les Alpes-Maritimes et Monaco. Des solutions seront présentées au cours de la commission transport de la CARF pour matérialiser ces améliorations.
- les services du département seront associés aux études et réflexions d'aménagements de l'accès et le projet devra respecter le règlement départemental de voirie.
- la commune prend acte qu'une étude de risque sera demandée en phase d'autorisation d'urbanisme.
- Compte tenu des fortes pentes depuis le site de projet jusqu'à la mer, et de la présence d'immeubles de grandes hauteurs, le site de projet n'est que faiblement perceptible depuis les principaux espaces publics de la commune de Beausoleil ou de celle de Monaco. Cela est déjà le cas pour la résidence ADOMA qui est imperceptible. Le projet ne sera en réalité visible que depuis de rares portions de route, située sur les contreforts, le long d'espace faiblement bâtis, comme par exemple le long de l'avenue Guynemer. Il convient toutefois de souligner que cette visibilité s'inscrit dans un continuum minéral/artificialisé déjà marqué.
- Dans le cadre de ses études, la société Nexity a commandé une étude hydraulique au BET Eau et Perspectives qui détaille les éléments suivants :
 - o Le plan des réseaux fourni par la Commune fait apparaître la présence d'un réseau unitaire sur l'Avenue des Combattants en Afrique du Nord. La CARF, en collaboration avec la Commune prévoit la réalisation d'un réseau pluvial allant de l'intersection de la Moyenne Corniche et de l'Avenue des Combattants d'Afrique du Nord jusqu'au niveau du second accès au cimetière sur l'Avenue des Combattants d'Afrique du Nord. Ce point correspond à l'aval du terrain du projet.

AR PREFECTURE

006-210600128-20200929-F_6_0-DE
Regu le 05/10/2020

En l'état actuel, il a été convenu avec les services techniques de la commune de réaliser en limite aval du terrain deux regards distincts : le premier pour les eaux usées et le second pour les eaux pluviales. Ces deux réseaux se raccordant ensuite vers le réseau unitaire présent sous l'Avenue des Combattants d'Afrique du Nord. A l'état projeté, après réalisation du réseau pluvial par la CARF, il conviendra de raccorder le regard d'eaux pluviales sur ce nouveau réseau. Les eaux pluviales qui découlent du réseau qui s'arrête actuellement au cœur du terrain (Ø 300 mm) et qui semble provenir de la résidence ADOMA située en amont du terrain seront également récupérées pour les amener vers l'aval du terrain et les raccorder elles aussi dans le réseau unitaire dans un premier temps.

- La fonction du sentier existant est inchangée en partie aval du terrain d'assiette du projet. Concernant la partie du sentier existant dans le terrain d'assiette, il sera possible de recréer un sentier dans la partie sud de la parcelle AE6 (située dans un EBC) à partir de la zone de la plateforme où se situe le banc, en veillant à ne pas mettre en péril la végétation existante.
- Concernant le point de vue panoramique, celui-ci pourra être maintenu sur la partie de la plateforme située en EBC (parcelle AE6) où se situe actuellement un banc ainsi qu'un pin. Cet espace restera accessible et ne sera pas fermé (le portail d'entrée de la future résidence étant situé plus loin).
- Au moment de la rédaction de l'étude environnementale, le promoteur Nexity envisageait de créer une piste de chantier par le bas du versant pour accéder au site (en phase terrassement notamment) mais à ce jour, seul l'accès par le haut (qui jouxte l'accès de l'opération ADOMA voisine) a été retenu tant au niveau des travaux qu'après achèvement de l'opération.

Considérant que le dossier de déclaration de projet n°3, ainsi modifié pour tenir compte des avis émis par les PPA, l'autorité environnementale et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, peut donc être approuvée dans cette version finale ;

Monsieur le Maire demande donc à l'Assemblée Délibérante d'approuver la déclaration de projet n° 3 emportant mise en compatibilité du PLU conformément à l'article L.153-58 4°.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

- a) **APPROUVE** la déclaration de projet n°3 et la mise en compatibilité du PLU, ainsi modifiée après enquête publique ;
- b) **PRECISE** que la Commune transmettra une copie de cette présente délibération au Préfet des Alpes-Maritimes ainsi que les modifications apportées par la déclaration de projet approuvée ;
- c) **PRECISE** également que cette présente délibération fera l'objet des formalités définies aux articles R.153-20 et R.153-21 ;

d) **PRECISE** que le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération, ce :

A L'UNANIMITE,

4 ABSTENTIONS du Groupe de l'Opposition « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Fait et délibéré à Beausoleil, le 29 septembre 2020.

Le Maire,

Gérard SPINELLI

