

**Nombre de membres**

Composant le conseil : 33

En exercice : 30

Ayant pris part à la délibération : 23

Affiché le :

Référence délibération : E 5 n

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil – Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité – Déclaration d'intention - Projet de mixité sociale comportant 132 logements locatifs sociaux et une résidence service seniors au Quartier de Grima, Chemin des Révoires supérieur, parcelles cadastrées Section AI numéros 358 et 376.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU VENDREDI 27 SEPTEMBRE A 19 HEURES

L'An Deux Mil Dix Neuf, le vendredi 27 septembre, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle des délibérations, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire, Georges ROSSI, Alain DUCRUET, Lucien BELLA, Martine PEREZ, Nicolas SPINELLI, Jorge GOMES, Philippe KHEMILA, Michel LEFEVRE, Adjoint au Maire, Gabrielle SINAPI, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Ester PAGANI, Jacques VOYES, Laurent MALAVARD, Nadjati ADAM, Lucien PRIETO, Fabien CAPRANI, Conseillers Municipaux.

EXCUSES ET REPRESENTES :

Madame Martine KLEIN, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, Adjoint au Maire,
Madame Pascale FORT, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Philippe KHEMILA, Adjoint au Maire,
Madame Bintou DJENEPO, Conseillère Municipale, représentée par Madame PEREZ, Adjointe au Maire,
Madame Patricia VENEZIANO, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire.

AR PREFECTURE

006-210600128-20190927-E_5_N-DE
Reçu le 30/09/2019

ABSENTS :

Madame Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Conseillère Municipale,
Madame Christiane DA SILVA, Conseillère Municipale,
Monsieur Jean-Jacques GUITARD, Conseiller Municipal,
Madame Nathalie GUALANDI, Conseillère Municipale,
Monsieur André BARDIN, Conseiller Municipal,
Monsieur Yann MAURO, Conseiller Municipal,
Madame Corynne CODRON, Conseillère Municipale.

Présents : 19 / Procurations : 4 / Absents : 7

SECRETAIRE DE SEANCE :

Monsieur Nicolas SPINELLI, Adjoint au Maire, ce par :

22 Voix POUR : Groupe de la Majorité,
1 Voix CONTRE : Monsieur Lucien PRIETO



AR PREFECTURE

006-210600128-20190927-E_5_N-02
Reçu le 30/09/2019



VILLE DE BEAUSOLEIL

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

Réf. : E 5 n

Rapporteur : Monsieur Gérard SPINELLI, Maire

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil – Engagement d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité – Déclaration d'intention - Projet de mixité sociale comportant 132 logements locatifs sociaux et une résidence service seniors au Quartier de Grima, Chemin des Révoires supérieur, parcelles cadastrées Section AI numéros 358 et 376.

Le site de Grima se situe au lieu-dit Grima et porte sur un périmètre global d'environ 1,55 hectares (parcelle cadastrée section AI n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section AI n°376).

Sur ces terrains, la Société Nexity a présenté à la Ville de Beausoleil un projet d'intérêt général urbain, architectural et paysager consistant en la réalisation d'un programme de construction d'environ 16 000 m² de surface de plancher répartis comme tel :

- 8 000 m² dédiés à la réalisation d'environ 132 logements locatifs sociaux dont environ 4 000 à 5 000 m² dédiés à une résidence multi-générationnelle ;
- 8 000 m² dédiés à une résidence services seniors en accession libre (environ 125 logements).

Une mixité de services et une mutualisation de certains espaces/activités de la résidence seniors libre pourront être envisagées entre ces deux types de résidences. La spécificité de ce concept réside dans la volonté de générer du lien social entre les habitants des deux ensembles immobiliers.

Ce projet immobilier se situe à l'emplacement exact d'une ancienne carrière pour une superficie de 8 000 m² environ. Cette dernière n'étant plus en activité depuis plus de vingt ans, il est proposé aujourd'hui au Conseil Municipal de revaloriser ce secteur délaissé et situé à proximité du centre urbain, tout en assurant la parfaite insertion environnementale du projet.

L'intérêt général du projet :

1. Une réponse au programme local de l'habitat :

En matière de logement, la Ville de Beausoleil est soumise à l'application de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. À ce titre un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux lui a été assigné.

En raison des contraintes topographiques et du coût du foncier, Beausoleil offre peu de capacités d'accueil pour la création de logements et tout particulièrement en zone urbaine.



La Ville de Beausoleil est, à ce jour, sortie d'un constat de carence. Afin de poursuivre cette démarche, la Commune a identifié plusieurs secteurs à projets urbains pouvant accueillir du logement locatif social à horizon 10 ans parmi lesquels le quartier Grima.

Ce projet, de par le développement de près de 8 000 m² de logements locatifs sociaux (50% de la SDP du projet), vient donc en continuité du travail mis en œuvre par la Commune en permettant la construction d'environ 132 logements entièrement destinés à du locatif social et ainsi de répondre aux objectifs définis dans le cadre de la loi S.R.U. et du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

2. Un projet respectueux de son environnement :

Le périmètre global du site de Grima est actuellement classé en zone naturelle. Au regard de ces enjeux et afin de tendre vers une conception et une greffe architecturale, paysagère et humaine qualitative, le projet a fait l'objet d'une attention toute particulière.

En effet, le site, de par son caractère remarquable et les fortes contraintes auxquelles il est soumis (relief important, enjeux de perceptions et de co-visibilités...) implique la recherche d'une insertion paysagère adaptée et qualitative du projet. Les grands principes du projet ont été définis en collaboration étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le programme immobilier sera situé à l'emplacement exact de l'ancienne carrière qui est aujourd'hui abandonnée. Positionner le projet sur cet espace, qui ne présente aujourd'hui plus d'intérêt environnemental ou paysager particulier, permettra de le remettre en valeur et de ne pas toucher aux espaces alentours qui seront ainsi préservés.

Le projet architectural se caractérise, par ses volumes, trames et ouvertures favorisant l'horizontalité et le rythme, les matériaux, les couleurs, etc... Un jeu de variations de toitures est également créé ainsi qu'un épannelage dans le sens ouest/est afin d'amplifier l'insertion du projet dans la carrière et avec le grand paysage.

Afin de tendre vers une intégration de qualité, une écriture paysagère sera également recherchée au niveau des plantations (essences locales, haute tige et arbustif, tailles...) et un soin particulier sera donné aux remodelages nécessaires du terrain par la réalisation d'une canopée végétalisée qui permettra également d'habiller le front de taille existant en vue lointaine.

Par ailleurs, une étude environnementale complète sur 4 saisons est en cours de réalisation sur la globalité du site et permettra, si besoin, la mise en place de mesures compensatoires.

Contexte réglementaire :

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement susvisé, la Ville de Beausoleil doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par une délibération du 30 janvier 2008, où le secteur de Grima, situé à l'emplacement de l'ancienne carrière et concerné par le projet immobilier, est classé en zone N.

Pour permettre le projet, il convient de rendre le secteur urbanisable avec une constructibilité et des hauteurs définies. Pour cela, il est nécessaire de créer une zone urbaine UH spécifique aux terrains visés par le projet avec des dispositions spécifiques au projet de création de logements sociaux et de résidences pour personnes âgées sur la parcelle cadastrée section AI n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section AI n°376. Au terme de la procédure, la zone UH sera ainsi étendue sur une partie de la zone N afin de permettre la réalisation du projet immobilier.

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

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

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

Evaluation environnementale :

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

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

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

Déclaration d'intention :

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

Ce droit d'initiative permet au public de demander au Préfet de Département l'organisation d'une concertation préalable respectant les modalités prévues au Code de l'Environnement. Le droit d'initiative s'exerce auprès du

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

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

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

Ces dernières ont été exposées en préambule de la présente délibération et sont liées à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la construction d'environ 132 logements entièrement destinés à du locatif social.

Cette déclaration de projet est aujourd'hui rendue possible car le projet envisagé permettra de :

- Répondre à l'intérêt général et à l'impératif législatif (loi SRU) en matière de logements sociaux,
- Répondre à une demande croissante de logements adaptés et à destination de populations fragilisées (séniors notamment) sur le secteur de la CARF,
- Garantir un maintien à domicile de ces personnes plus longtemps et donc de compenser l'absence de création de nouveaux lits dans les EHPAD,
- Maintenir la présence de séniors et de leur pouvoir d'achat sur le territoire,
- Mettre en valeur l'ancienne carrière aujourd'hui peu qualitative par un projet architectural ambitieux respectant les valeurs patrimoniales et paysagères de la ville de Beausoleil,
- Réaliser des logements dans le respect des préconisations de l'étude environnementale en préservant le site et ses environnants. Qualité NF Habitat (pour le LLS) et NF Habitat « très performant » (pour la RSS).

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

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

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

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

4° Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement

- sur la flore : aucune espèce protégée n'est impactée par le projet mais une espèce patrimoniale l'Ophrys de Marseille (*Ophrys massiliensis*) sera détruite par l'emprise des bâtiments.

Des mesures d'accompagnement sera mises en œuvre sur l'aire des stations d'orchidées adjacentes au projet ce qui favorisera la recolonisation des milieux par cette espèce.

sur la faune : quelques espèces protégées seront dérangées lors des travaux voire détruites. Il s'agit d'insectes, de reptiles et d'amphibiens : l'Azuré de l'Orpin (Scolitantides orion), la Couleuvre de Montpellier (Malpolon monspessulanus), le Lézard des murailles (Podarcis muralis), l'Orvet fragile (Anguis fragilis), l'Hémidactyle verruqueux (Hemidactylus turcicus) et la Tarante de Mauritanie (Tarentola mauritanica). Des mesures seront mises en œuvre pour éviter le dérangement avant et pendant les travaux. Le choix de la période des travaux permettra d'éviter ces impacts. D'autres espèces comme le cortège de chiroptères présent dans les grottes et cavité de la falaise seront préservées. Le choix de l'implantation des bâtiments (recul par rapport à la falaise) garantit la préservation d'accès aux cavités sans dérangement.

- sur le paysage : le secteur du projet étant situé dans une ancienne carrière, les enjeux liés à l'impact du projet sur le paysage sont modérés. Cependant, un travail d'insertion des bâtiments au sein de la carrière ainsi que le choix d'essences végétales et de plantations favorisera l'insertion du projet dans le paysage et son environnement.

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

5° Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées

Au vu des premiers enjeux décelés lors de l'étude environnementale qui a débuté à l'automne 2018, des réunions de travail ont permis d'exposer les enjeux et de proposer à l'architecte de modifier certains aspects du projet (emplacement des bâtiments, des accès, mise en place de murs en pierres,...) favorisant la prise en compte de l'environnement dans le projet d'aménagement. Ces solutions alternatives viennent réduire les incidences du projet sur l'environnement.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

a) **DECIDE** l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, préalable au projet d'intérêt général en mixité sociale comportant la réalisation d'environ 132 logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées Section AI numéros 358 et 376 ;

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

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

A l'UNANIMITE.

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

Le Maire,

Gérard SPINELLI

AR PREFECTURE

006-210600128-20190927-E_5_N-DE

Regu le 30/09/2019