

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE
DE BEAUSOLEIL**

**NOTE COMPLEMENTAIRE DE PRESENTATION DU PROJET
ET DE SON INTERET GENERAL**

PLU APPROUVE LE: 30 01 08

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

ENQUETE PUBLIQUE DU 07.01.21 AU 09.02.21

Le Maire :

DECLARATION APPROUVEE LE :

MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Modification n°1 du 03 12 08

Mise à jour n°1 du 15 10 10

Modification n°2 du 12 07 10

Mise à jour n°2 du 07 05 18

Modification n°3 du 29 11 11

Modification n°4 du 24 04 12

Modification n°5 du 09 07 12

Modification n°6 du 21 05 15

Modification n°7 du 10 11 15

Modification n°8 du 28 11 19

REVISIONS

Déclaration de projet emportant mise en

Révision simplifiée n°1 du 14 12 10

compatibilité du PLU pour le projet de rénovation

Révision simplifiée n°2 du 29 03 11

urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

1 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'opération envisagée sur le site présentant un caractère d'intérêt général, il a été décidé de recourir à la procédure de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**.

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU est mise en œuvre conformément aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU est une procédure qui est soumise à une **évaluation environnementale** conformément à l'article R104-9 du code de l'urbanisme.

En application des textes précités, le présent dossier fera l'objet :

- d'un avis de l'autorité environnementale,
- d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées,
- d'une enquête publique portant sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan,
- d'une approbation par délibération du conseil municipal.

Le dossier de mise en compatibilité comprend les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Règlement mis en compatibilité
- Plan de zonage mis en compatibilité

Il est rappelé que la pièce n° 1 du dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU concerne la note de présentation du projet et de son intérêt général.

2 – JUSTIFICATION DU FONCIER

Le site de l'ancienne carrière d'une superficie de 8 000 m² environ a été choisie pour l'implantation d'un nouveau projet immobilier car dernière n'est plus en activité depuis plus de vingt ans, et il convient aujourd'hui de revaloriser ce secteur délaissé et situé à proximité du centre urbain.

Par ailleurs, le projet jouxte une zone 1AU, qui sera requalifiée dans le cadre de la révision générale du PLU que la commune a récemment initiée par délibération en date du 27 septembre 2019 et qui figure dans en annexe de la présente note complémentaire.

La zone 1AU est destinée à devenir un futur parc paysager et pourrait ainsi retrouver son caractère naturel, dans la continuité d'un environnement immédiat non-bâti.



Futur parc paysager sur le secteur 1AU

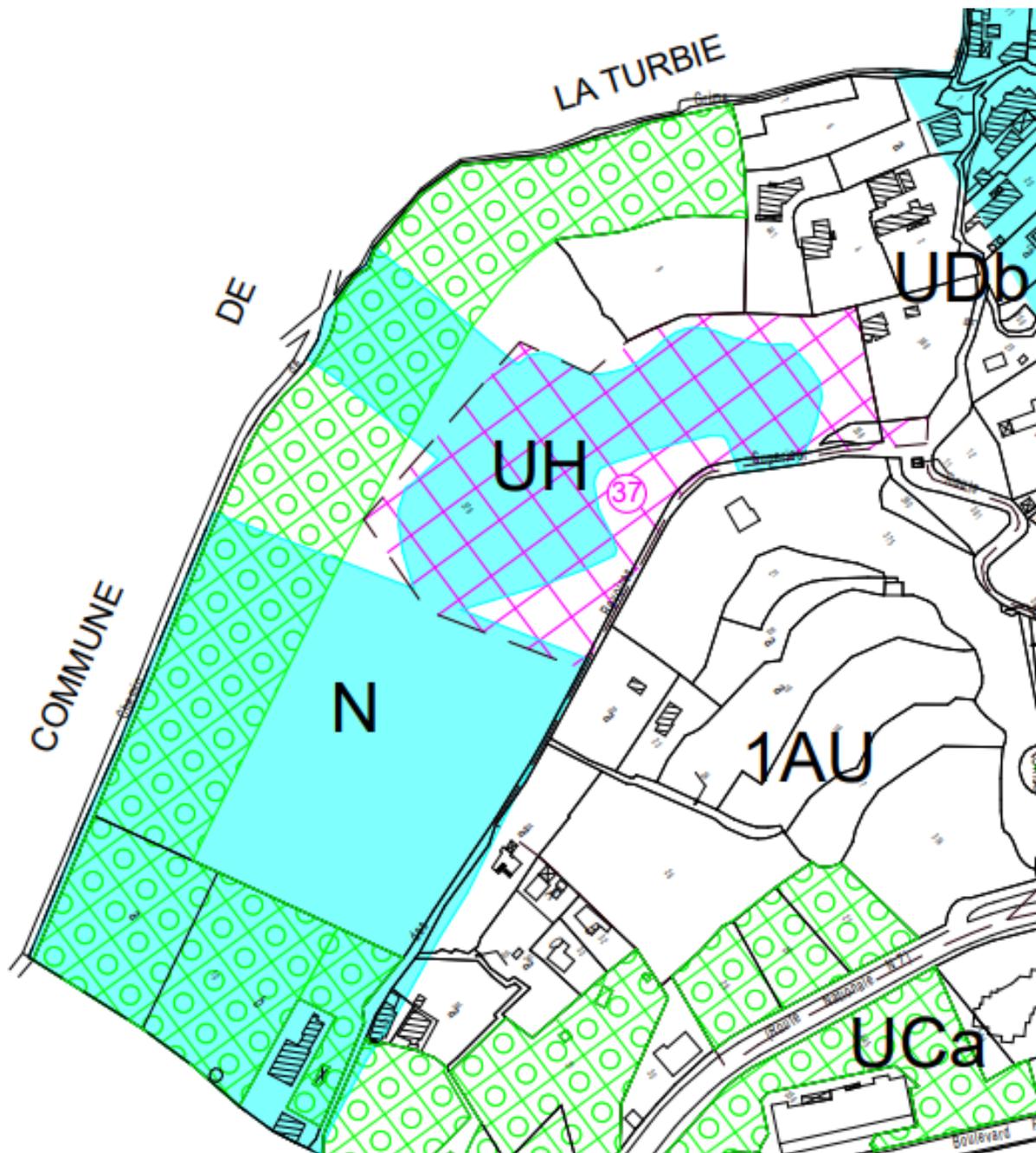
Le site de l'ancienne carrière est, à contrario, propice à la création d'un projet de construction. En effet, il s'agit d'un site creusé par l'activité humaine, et par conséquent déjà modifié, dont la proximité avec un secteur urbanisé existant en fait un site approprié pour une extension du tissu urbain de la Commune.

3 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Aux modifications apportées au règlement et au plan de zonage, s'ajoute également la création d'un emplacement réservé mixité sociale (ERMS) pris en application de l'article L151-41, 4 ° du code de l'urbanisme définissant la surface minimale de logements sociaux à construire, ainsi que le pourcentage en fonction de la catégorie.

Plan de zonage :

Ce nouvel emplacement réservé portera le numéro 38 et apparaîtra sur le plan de zonage sous la forme d'un quadrillage large violet. Il fera également son apparition dans la liste de mixité sociale, ainsi que dans la liste des emplacements réservés.



Extrait du futur plan d'urbanisme

Liste de mixité sociale :

A la liste actuelle s'ajoute un nouvel emplacement réservé de mixité sociale portant le numéro 37 et rédigée de la manière suivante :

37	AI n° 358 en totalité et AI n°376 en partie, soit 1,55 hectare	ULS : 15% LLS : 35%	50% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 8000 m ² de surface de plancher
-----------	--	------------------------	---

Liste des emplacements réservés :

A la liste actuelle s'ajoute un nouvel emplacement réservé de mixité sociale portant le numéro 37.

37	Servitude de mixité sociale – Détail de la servitude en annexe n°5b
-----------	---

4 – RISQUES ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

Lors d'une réunion en date du 6 décembre 2019, Monsieur Le Préfet, par l'intermédiaire du pôle risque de la DDTM 06, a fait part à la Commune ainsi qu'au porteur du projet de son souhait de voir les dispositifs de consolidation du front de taille envisagés initialement renforcés tout en restant en cohérence avec l'étude environnementale réalisée. Pour ce faire, le BET SOL ESSAIS, l'AMO Environnement et le porteur du projet Nexity se sont réunis afin de faire une proposition techniquement aboutie, pérenne et respectueuses des préconisations détaillées dans l'étude environnementale.

Dans ce cadre, il a été remis à la DDTM le 19 décembre 2019 un dossier complet détaillant les solutions proposées et qui comporte :

- Le rapport du BET géotechnique SOL ESSAIS (figurant en pièce jointe) détaillant les modalités de renforcement de la falaise adapté à chaque zone à risque identifiée avec notamment : La pose de grillages plaqués, la mise en place d'ancrages, écrans statiques, béton projeté, gabions, cunettes en pied de falaise, ...
- Les coupes du projet (figurant en pièce jointe) permettant d'apprécier le travail réalisé au stade conception : Eloignement des sous-sols du front de taille de manière à ne pas déstabiliser ce dernier lors des terrassements
- Les propositions de mesures de contrôle et de pérennité des ouvrages avec :
 - La signature d'une convention entre le porteur du projet Nexity et la Commune permettant de renforcer les pouvoirs de police générale du Maire en lui donnant la faculté de vérifier l'état des installations et, s'il le juge nécessaire, de contraindre les gestionnaires à enclencher les travaux appropriés dans le cadre desdits pouvoirs de police générale.
 - Un règlement de propriété qui prévoira également une obligation d'entretien et de surveillance des installation
 - Le passage régulier d'un géotechnicien spécialisé avec une visite périodique annuelle et une inspection détaillée tous les 5 ans

5 – ANNEXE

- Délibération n°E5l du 27 septembre 2019 ayant pour objet le lancement de la procédure de révision du Plan local d'Urbanisme
- Délibération n°E5m du 27 septembre 2019 ayant pour objet la création du parc naturel et paysager de Grima.
- Plan masse et coupes du projet
- Rapport du BET SOL ESSAIS du 13 décembre 2019 – Mission G2PRO - Mise en sécurité de la falaise et ses annexes
- Courrier de l'opérateur en date du 19 décembre 2019 faisant des mesures et adaptations proposées de traitement du front de taille et des mesures de contrôle et pérennité de l'ouvrage à mettre en place