DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

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

DOSSIER DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE: 30 01 08	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
ENQUETE PUBLIQUE DU:	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 simplifiée n°1 du 29.01.19	
Modification n°8 du 28 11 19	
REVISIONS	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de rénovation urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013
Révision simplifiée n°1 du 14 12 10	
Révision simplifiée n°2 du 29 03 11	

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

1 – PRESENTATION GENERALE DU PROJET

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).

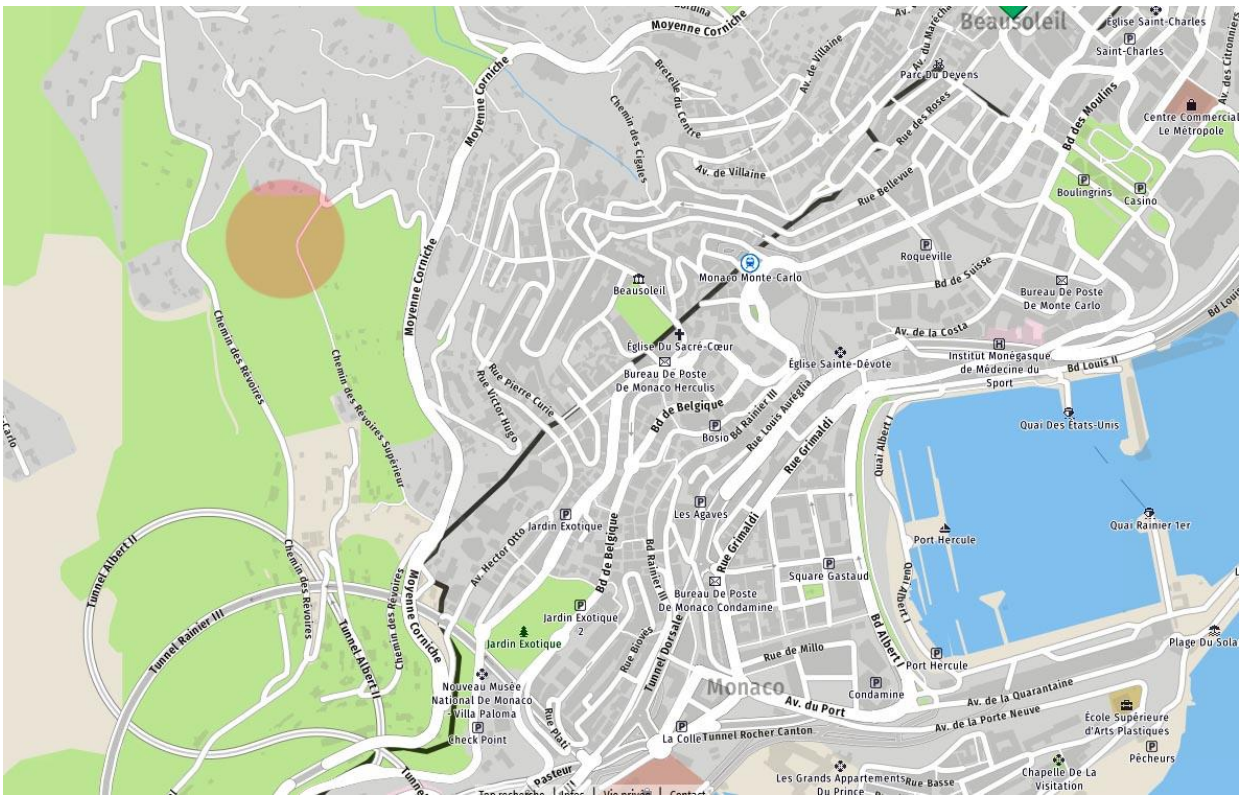
La ville de Beausoleil souhaite y développer un projet urbain, architectural et paysager consistant en la réalisation d'un projet immobilier d'environ 16 000 m² de surface de plancher répartis comme tel :

- 8 000 m² dédiés à la réalisation de 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

	Constructions d'intérêt collectif	**Autres constructions Projet privé**	**Total SP**
Logements locatifs sociaux	8 000 m² (environ 134 logements)	-	8 000 m²
Résidence Sénior Service Libre	-	8 000 m² (environ 125 logements)	8 000 m²
TOTAL	**8 000 m²**	**8 000 m²**	**16 000 m²**

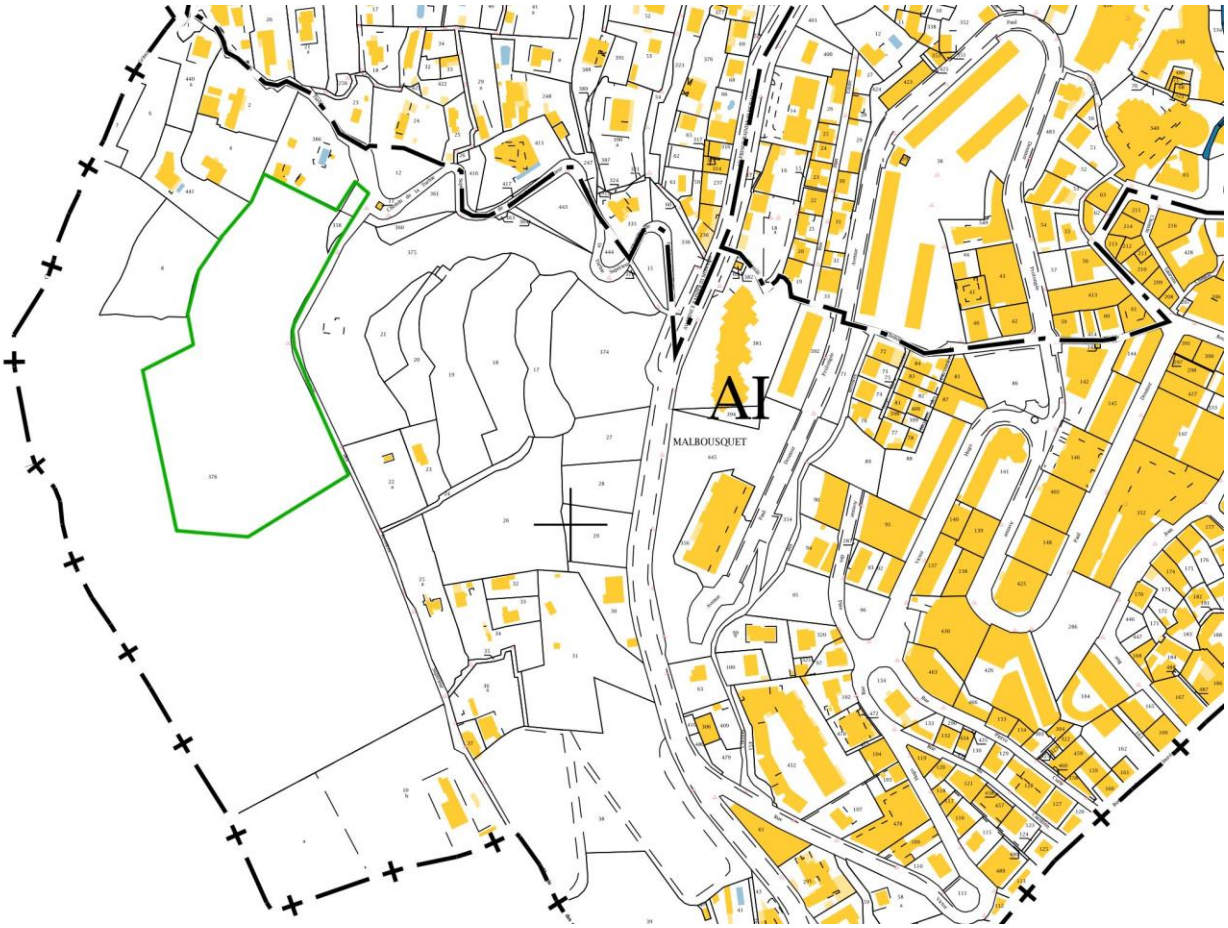
Une mixité de services et une mutualisation de certains espaces pourront être envisagées entre ces deux produits.

Le 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 convient aujourd'hui de revaloriser ce secteur délaissé et situé à proximité du centre urbain.



Plan de situation

Vue aérienne de l'ancienne carrière



Extrait cadastral

2 – JUSTIFICATION DU FONCIER

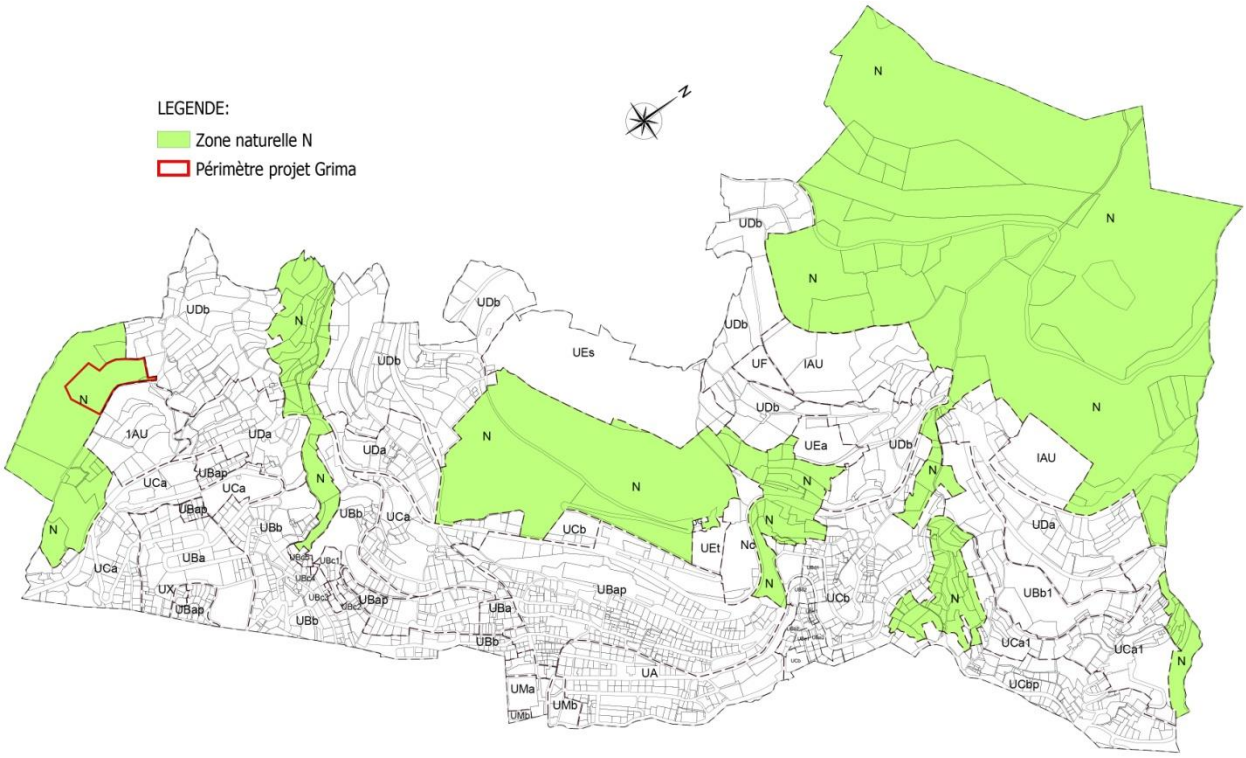
Le site de l'ancienne carrière d'une superficie de 8 000 m² environ a été choisie pour l'implantation d'un nouveau projet immobilier car dernière n'est plus en activité depuis plus de vingt ans, et il convient aujourd'hui de revaloriser ce secteur délaissé et situé à proximité du centre urbain.

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

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.

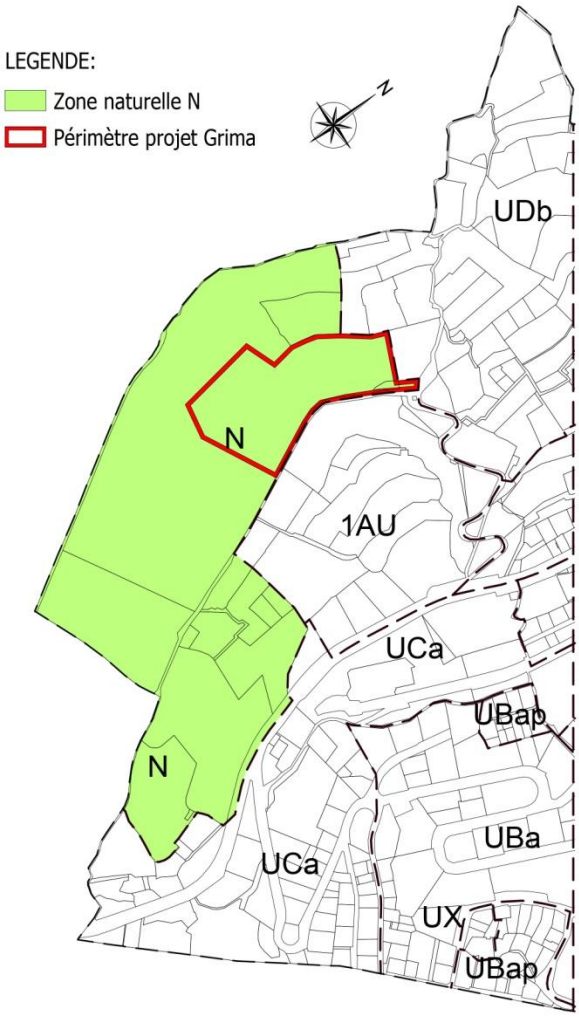
Futur parc paysager sur le secteur 1AU

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.



Zone naturelle à l'échelle du territoire communal

Actuellement les zones naturelles classées N au PLU représentent une surface totale de 112,78 hectares et sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal. Sur le secteur de grima, la surface de la zone naturelle est environ égale à 10 ha. La création d'un nouveau secteur UH d'une superficie de 1,55 ha a pour conséquence la diminution de 1,39% la surface totale de la zone N qui comptera désormais une surface totale de 111,28 h.



Zone naturelle à l'échelle du secteur Grima

3 - LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Afin de s'insérer au mieux dans l'ancienne carrière et de reconstituer l'aspect du terrain d'origine tout en dissimulant le front de taille, le programme immobilier prévoit la construction de bâtiment de type R+4/R+7 sur un socle de parkings couverts en majorité et pour une surface de plancher de 16 000 m².

Il proposera :

- Environ 125 logements pour la résidence séniors en accession libre qui sera gérée par la société AEGIDE DOMITYS, spécialisée dans la gestion des résidences seniors et leader en France.

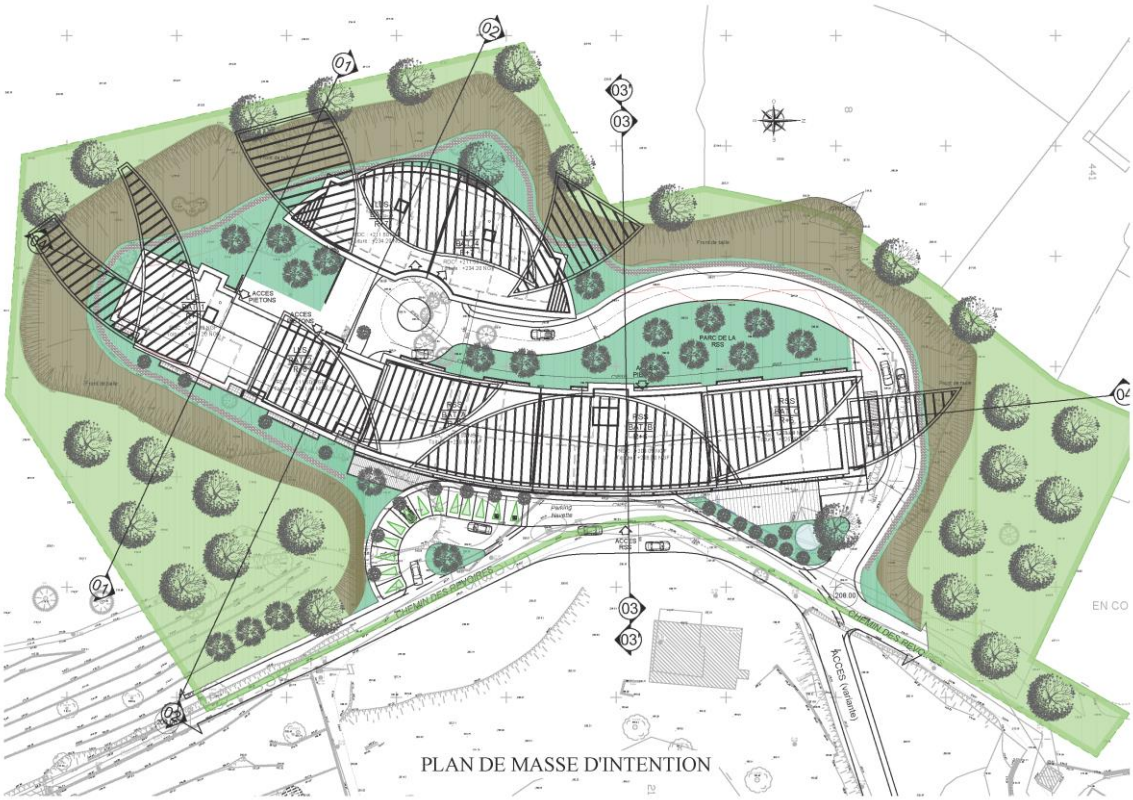
- Environ 134 logements sociaux dont 60 à 70 lots minimum (4 000 à 5 000 m² minimum de SDP environ) dédiés à une Résidence Multigénérationnelle avec un cahier des charges spécifique permettant le maintien à domicile et environ 55 à 65 logements locatifs sociaux pour 3 000 m² à 4 000 m² de SDP.
  Ces logements en VEFA seront gérés par le bailleur social.

- Des locaux et espaces communs pour chacune des deux résidences seront aménagés. Une utilisation partagée des services de la résidence service seniors en accession libre sera rendue possible grâce à la configuration du projet.

- Des places de stationnement en sous-sol et quelques-unes en extérieur pour un total d'environ 218 places automobiles ainsi que le stationnement nécessaire pour les deux roues :

  - Bâtiments dédiés au logement social : 136 (1 place par logement + 2 places de parking attribuées aux VSL).
  - Résidence services séniors : 82 dont 69 en sous-sol.

La spécificité de ce concept réside dans la volonté de générer du lien social entre les habitants des deux produits immobiliers ainsi qu'une économie de projet en proposant une mixité de services et une mutualisation de certains espaces/activités de la résidence séniors libre.



Plan masse d'intention du projet

3 - INTERET GENERAL DU PROJET

L'intérêt général s'attachant au projet résulte des deux caractéristiques suivantes :

1. UNE REPONSE 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 SRU et du PLH 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 alentour 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 sera réalisée sur la globalité du site et permettra, si besoin, la mise en place de mesures compensatoires.

Ce projet prendra en compte :

- Le grand cadre paysager par la préservation des perceptions visuelles (canopée sur le toit-terrasse, traitement des façades adapté à son environnement,…)

- La préservation des espaces grâce à un étagement des constructions et une implantation à l'emplacement de l'ancienne carrière aujourd'hui désaffectée, peu valorisable et qui tranche avec l'environnement voisin.

- La création d'une trame verte et bleue : le projet ménagera de nombreux espaces végétalisés, y compris en cœur d'îlot, améliorant l'environnement et le cadre de vie des futurs habitants.

Insertion dans le site

3. RESUME

Comme indiqué précédemment, les terrains concernés par les futures constructions, y compris l'ancienne carrière, se situent actuellement en zone N au PLU approuvé le 30 janvier 2008. Afin de permettre la réalisation de ce programme, une procédure de déclaration de projet a été retenue. Elle permettra de rendre compatible les règles d'urbanisme en vigueur du PLU avec le projet.

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. RT2012-10% pour le LLS et RT2012 pour la RSS. Liste des labels pris en compte dans la conception de la RSS :
  - NF Habitat HQE Très Performant pour la partie logements.
  - NF HQE Tertiaire Très Bon pour la zone exploitation de la RSS.

4. Le contexte règlementaire

Le PLU applicable, approuvé le 30 janvier 2008, ne permettant pas de répondre aux besoins du projet, il est nécessaire d'adapter le règlement et le zonage afin d'autoriser la réalisation de ce projet immobilier.

Au plan local d'urbanisme, approuvé par le conseil municipal le 30 janvier 2008, dont la seconde mise à jour a été arrêtée le 7 mai 2018, le secteur de Grima, situé à l'emplacement de l'ancienne carrière, concerné par le projet immobilier est classé en zone N.

Les règles fixées par la zone naturelle N du PLU en vigueur ne permettent pas la mise en œuvre de l'opération projetée.

Pour permettre le projet, il convient de rendre le secteur urbanisable avec une constructibilité et des hauteurs définies.

Pour cela, il convient de créer une zone urbaine spécifique aux terrains visés par le projet.

L'évolution du document d'urbanisme concerne donc les 4 points suivants :

- **Le règlement**, pour créer une zone urbaine UH avec des dispositions spécifiques au projet de création de logements sociaux et de résidences pour personnes âgées.

- **Le plan de zonage,** avec la création d'une zone urbaine UH intégrant le projet sur la parcelle cadastrée section AI n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée section AI n°376, ainsi que 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. Ce nouvel emplacement réservé portera le numéro 36 et apparaîtra sur le plan de zonage sous la forme d'un quadrillage large violet.

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 :

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
37	AI n° 358 en totalité et AI n°376 en partie, soit 1,55 hectare	ULS : 15% LLS : 36%	50% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 8000 m² de surface de plancher

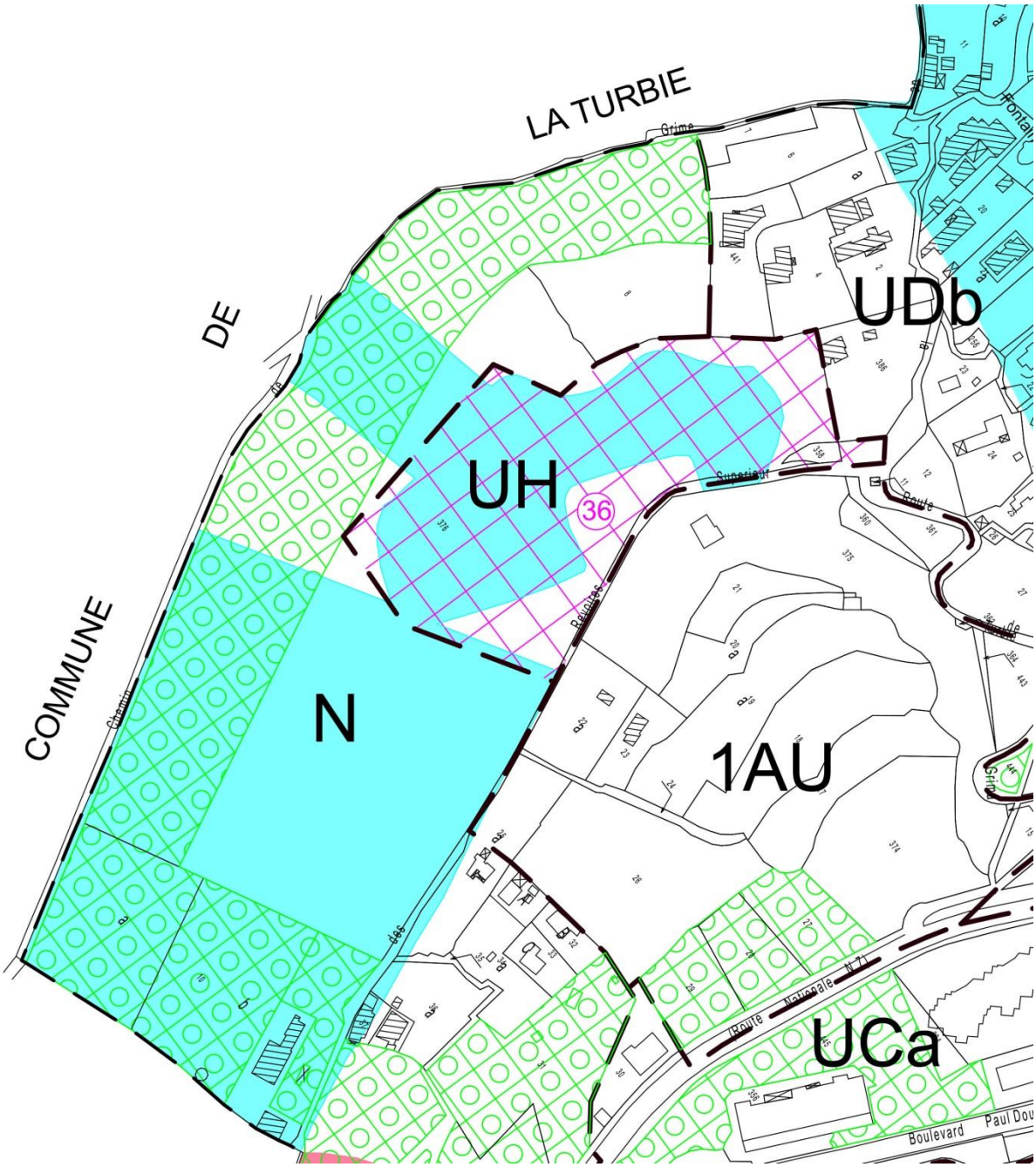
Liste des emplacements réservés :
A la liste actuelle s'ajoute un nouvel emplacement réservé de mixité sociale portant le numéro 37.

37	Emplacement réservé de mixité sociale Détail de l'ERMs (cf. annexe n°5b)

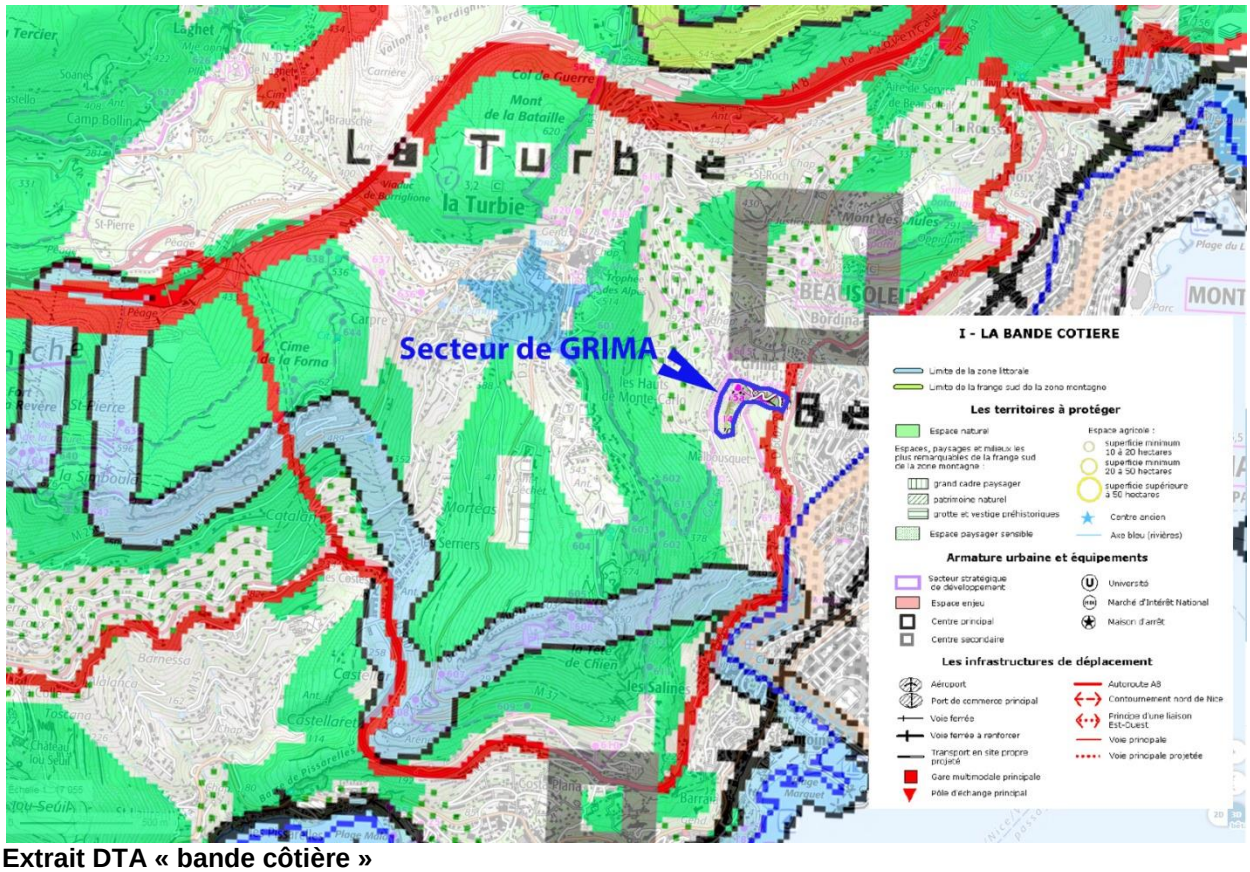
Grâce à la mise en compatibilité du PLU, la création de la zone urbaine UH encadrera la constructibilité du secteur.

Au terme de la procédure, la zone UH sera étendue sur une partie de la zone N afin de permettre la réalisation du projet immobilier. 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. L'évaluation environnementale sera intégrée au rapport de présentation.



Extrait du PLU futur



Extrait DTA « bande côtière »

4 - CONCLUSION

La politique communale pour la production de logements doit permettre de répondre à une variété de besoins des habitants et être coordonnée avec des objectifs fixés en matière d'emploi, de déplacements et de cadre de vie. Elle doit également respecter un principe de densité garant d'une consommation économe de l'espace. Il s'agit donc de promouvoir un habitat de qualité, adapté aux habitants et à son environnement et à même de répondre aux besoins locaux.

L'opération de logements décrite ci-dessus s'insère parfaitement dans ce contexte. Le site paraît donc tout à fait adapté pour la réalisation d'un programme immobilier à destination principale des séniors et permettant la réalisation de près de 8 000 m² de surface de plancher de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs le projet respecte les critères d'ouvertures à l'urbanisation du site (L. 142-5 CU), en effet l'urbanisation envisagée :

1. **Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.** Ce secteur est le site d'une ancienne carrière, qui jouxte un quartier d'habitations individuelles. Ce secteur n'est identifié ni en espace urbanisé sensible, ni en espace naturel au sein de la DTA des Alpes-Maritimes.

2. **Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace**. La demande concerne 1,55 ha.

3. **Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements**. La desserte est assurée par une voie en bordure Est du site.

4. **Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**. Ce site jouxte les polarités urbaines de la commune et les activités proposées sur le site participeront à la mixité sociale.