

# NOMINATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

30/07/2020

N° E20000016 /06

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 28/07/2020, la lettre par laquelle le maire de Beausoleil demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- *l'enquête publique relative à la déclaration de projet n° 2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausoleil ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Alice KUHNE-BARBIER est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée au maire de Beausoleil et à Madame Alice KUHNE-BARBIER.

Fait à Nice, le 30/07/2020

Pour expédition conforme  
et le greffier en chef,

C. BERTOLOTTI



La Présidente,

Pascale Rousselle

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nice, le 30/07/2020

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NICE

18 avenue des fleurs  
CS 61039  
06050 NICE Cedex 1  
Téléphone : 04 89 97 86 00  
Télécopie :

E20000016 / 06

Madame Alice KUHNE-BARBIER  
856 Route des Saucés  
06510 GATTIERES

Greffe ouvert du lundi au vendredi de  
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

Dossier n° : E20000016 / 06  
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

**Enquête publique** : enquête publique relative à la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beausoleil

Je soussignée, Madame Alice KUHNE-BARBIER, chargé de mission auprès d'une collectivité territoriale, demeurant 856 Route des Saucés, GATTIERES (06510), désignée pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Gattières

Le 3 août 2020

Signature



**ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE**

DEPARTEMENT
<b>ALPES MARITIMES</b>
CANTON
<b>BEAUSOLEIL</b>
COMMUNE
<b>BEAUSOLEIL</b>

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
SUF/GS/RM/AS/132/20

.....  
Liberté - Egalité - Fraternité

.....  
**ARRETE DU MAIRE**

**ARRETE**  
**PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**RELATIVE A LA PROCEDURE DE**  
**DECLARATION DE PROJET N°2 EMPORTANT**  
**MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA**  
**COMMUNE DE BEAUSOLEIL**

**Monsieur le Maire de la Commune de BEAUSOLEIL,**

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-21 ainsi que les articles L.153-54 et suivants;

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-28 ;

VU l'ordonnance du 3 août 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 août 2016 n°2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'environnement ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 8 mars 2008, première modification le 3 décembre 2008, exécutoire le 19 janvier 2009, deuxième modification approuvée le 12 juillet 2010, exécutoire le 20 août 2010, troisième modification approuvée le 29 novembre 2011, exécutoire le 9 janvier 2012, quatrième modification approuvée le 24 avril 2012, exécutoire le 4 juin 2012, cinquième modification approuvée le 9 juillet 2012 exécutoire le 17 août 2012, sixième modification approuvée le 21 mai 2015, exécutoire le 11 juillet 2015, septième modification du 10 novembre 2015, exécutoire le 16 décembre 2015, première mise à jour le 15 octobre 2010, première révision simplifiée du 14 décembre 2010, exécutoire le 21 janvier 2011, deuxième révision simplifiée du 29 mars 2011, exécutoire le 8 mai 2011 ; première modification simplifiée n° 1 du 25 Janvier 2019, exécutoire le 29 Janvier 2019 ;

VU la délibération du 26 mai 2020 portant installation du Conseil Municipal avec élection du maire ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2019 engageant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur un projet de mixité sociale comportant 132 logements locatifs sociaux et d'une résidence service seniors au Quartier de Grima, Chemin des Révoires supérieur, sur les parcelles cadastrées section AI numéro 358 et section AI numéro 376 ;

VU La demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée par courrier en date du 20 juillet 2020 auprès du Tribunal Administratif de Nice ;

VU la décision n° E20000012/ 06 en date du 30 juillet 2020 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Madame Alice KUHNE-BARBIER en qualité de commissaire enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

#### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE**

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général d'un projet comportant 132 logements locatifs sociaux et une résidence service seniors, Quartier de Grima, Chemin des Révoires supérieur et sur la modification de Plan Local d'Urbanisme qui en est la conséquence. Le projet est porté par Nexity IR PROGRAMMES CÔTE D'AZUR sis 455 Promenade des Anglais (06200 NICE).

Cette enquête intervient dans le cadre de la procédure de déclaration de projet au sens de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 2 : DUREE DE L'ENQUETE**

L'enquête publique durera 43 jours et se déroulera du mardi 24 novembre 2020 au mardi 5 janvier 2021 inclus.

#### **ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Madame Alice KUHNE-BARBIER a été désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Nice.

En cas d'empêchement, le Président du Tribunal administratif ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête.

#### **ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la Mairie- Service Urbanisme et Foncier - située 27 Boulevard de la République - 06240 BEAUSOLEIL du 24 novembre 2020 au 5 janvier 2021 inclus, aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie, à savoir :

*Lundi à Jeudi  
8H30-12H30 13H30-17H*

*Vendredi*  
*8H30-12H30 13H30-16H*

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet suivant : <https://villedebeausoleil.fr/urbanisme/>  
Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie, au service de l'Urbanisme et Foncier.

Les observations du public pourront être :

- consignées, en Mairie, sur le registre d'enquête ;
- ou adressées par écrit à l'attention du Commissaire-Enquêteur à l'adresse suivante :

*Mairie de Beausoleil*  
*Service Urbanisme et Foncier*  
*27 Boulevard de la République - 06240 BEAUSOLEIL ;*

- ou envoyées par courriel à l'adresse suivante :  
[dp.grima@villedebeausoleil.fr](mailto:dp.grima@villedebeausoleil.fr)

Les observations du public, y compris celles envoyées par courrier ou par courriel, seront reçues jusqu'à la clôture de l'enquête : le mardi 5 janvier 2021 à 17h.

Consultations des observations du public :

- les observations du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, sont consultables sur le lieu de l'enquête,
- les observations transmises par courriel sont consultables sur le site internet de Beausoleil : <https://villedebeausoleil.fr/urbanisme/>

#### **ARTICLE 5 : PERMANENCES**

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie, au bâtiment « Le Centre », salle Saint-Cyr au troisième étage les jours suivants :

- Jeudi 3 décembre 2020 de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17H00
- Lundi 14 décembre 2020 de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17H00
- Mardi 5 janvier 2021 de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17H00

#### **ARTICLE 6 : TRANSMISSION DE PIÈCES**

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Beausoleil, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.  
La personne devra adresser sa demande auprès de

Monsieur le Maire  
Mairie de Beausoleil  
Service Urbanisme et Foncier  
27 Boulevard de la République  
06240 BEAUSOLEIL

#### **ARTICLE 7 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le dossier de déclaration de projet n°2 a été soumis à évaluation environnementale, l'avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale figurent dans le dossier d'enquête publique.

## **ARTICLE 8: INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUETE**

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Beausoleil auprès du service urbanisme, auprès de M. MOLINIE, Responsable du Service Urbanisme ([urbanisme@villedebeausoleil.fr](mailto:urbanisme@villedebeausoleil.fr) 04 93 41 71 56).

## **ARTICLE 9 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE**

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractères apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera affiché à la mairie, en mairie annexe, au bâtiment « Le Centre », au service Urbanisme et Foncier et sur site, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture. Il sera également publié sur le site internet de la Commune ainsi que par tout autre procédé en usage à Beausoleil.

## **ARTICLE 10 : CLOTURE DE L'ENQUÊTE**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

## **ARTICLE 11 : DIFFUSION DU RAPPORT**

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes ;
- Président du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

## **ARTICLE 12 : SUITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

À l'issue de l'enquête publique, le projet de déclaration de projet n°2 du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation. Le dossier approuvé sera mis en ligne sur le site de la mairie à l'adresse précitée à l'article 4 et sera disponible en version papier au service Urbanisme et Foncier.

Fait à Beausoleil, le 3 novembre 2020



Le Maire,

Gérard SPINELLI

*ANNEXE 3a*

Département des Alpes-Maritimes

**Commune de Beausoleil**

## **Enquête publique**

Portant sur la Déclaration de Projet n°2, quartier Grima,  
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de Beausoleil

Dossier E 20000016

# **Procès-verbal des observations**

## EXAMEN DES OBSERVATIONS

### Décompte :

Les observations reçues ont été nombreuses, riches et documentées, parfois poétiques ou drôles. Aucune n'était hors-sujet.

3 pétitions ont été organisées :

La première, émanant de l'association « Trésor Vert de Grima » présentait un courrier adressé à Mr le Maire, signé de 73 personnes lors du rassemblement de protestation contre ce projet qui a eu lieu le 9 janvier 2021 devant la Mairie.

Une autre a été lancée sur internet et a recueilli 38769 signatures. Cette pétition m'a été remise lors de ma dernière permanence, le 9 février 2021.

Enfin, une pétition urbaine, présentée aux habitants de Beausoleil, a recueilli 238 voix.

Il est possible qu'il y ait des double-entrées entre ces pétitions, les mails, observations et courriers reçus, mais ceci n'est pas significatif face à de tels nombres.

10 associations se sont prononcées contre le projet, par mail. (Trésor Vert de Grima ; ASPONA ; théâtre les Farfadets, Collectif animalier 06 ; GADSEGA ; Sauvons la forêt valbonnaise ; LPO PACA ; Groupe de Réflexion sur l'Evolution de Sophia Antipolis et l'Urbanisation de la Côte d'Azur ; Les Amis de Val-Rahmeh ; France Nature Environnement PACA). Je n'ai comptabilisé qu'une voix pour elles, en l'absence de données précises.

J'ai reçu 162 mails ; 26 observations ont été consignés sur le registre. J'ai reçu en oultre 8 courriers de provenance diverses et 4 argumentaires de l'association « Trésor Vert de Grima », dont un hors sujet, car traitant des suites des actions après cette enquête.

<p style="text-align: center;"><b>- CONTRE : 39 270 personnes</b> <b>- POUR : 4 personnes</b></p>
---

## Argumentation :

### Les arguments suivants ont été présentés par les opposants :

- Sur la préservation des espaces verts :
  - o Opposition simple, préservation de la forêt : 45
  - o Intérêt des générations futures : 120
  - o Prise en compte des récentes catastrophes climatiques/pandémie : 11
  - o Augmentation des risques naturels : 39 042
  - o Destruction des arbres : 39 088
  - o Destruction des espèces protégées : 39 166
  - o Impact sur le climat : 28
  - o Impact sur la pollution de l'air ou lumineuse : 16
  - o Artificialisation des sols : 95
  - o Intérêt général des zones naturelles : 39 142
  - o Bétonnage existant déjà excessif : 33
  - o Manque d'espaces verts à Beausoleil ou nécessité de conserver ce parc : 93
- Sur les nuisances liées au projet :
  - o Augmentation du bruit : 10
  - o Augmentation du trafic automobile sur la voie, et dans Beausoleil : 25
- Sur le projet :
  - o Architecture disproportionnée : 18
  - o Impact paysager négatif : 28
  - o Eloignement du centre : 10
  - o Desserte transport collectif insuffisante : 9
  - o Accès difficile sur la moyenne corniche : 32
  - o Sécurité des personnes en cas d'incendie (impossibilité de partir) : 15
  - o Stationnement : 4
- Sur le dossier :
  - o Nécessité de nouveaux logements contestée : 10
  - o Solutions alternatives existantes mais non étudiées : 27
  - o Données démographiques insuffisantes : 7
  - o Stabilisation de la population : 6
- Sur le cadre du dossier :
  - o Intérêts financiers : 24
  - o Contestation des études ou de la procédure : 12
  - o Non-respect des documents cadres et des jurisprudences : 39 030

L'incohérence de ce projet avec les enjeux nationaux, la condamnation de l'Etat français pour son inaction climatique, les jurisprudences défavorables, les textes DTA, PLU, Circulaire préfectorale du 11 septembre 2019, tout cela a été noté.

Le dossier a été critiqué sur le fond : études incomplètes, manque de préconisation pour le projet une fois réalisé ; manque de données sur le PLH, sur la démographie et l'évolution du parc de logement ; omission d'études archéologique (site archéologique de la grotte Barriera, toute proche) ; manque d'études de solutions alternatives.

Il a été également critiqué sur la forme : pages illisibles.

Il a été souligné que Beausoleil connaît un programme de construction de grande ampleur depuis plusieurs années (Boulevard Guynemer, Quartier Tenao ou Moneghettis, ancienne usine EDF, Vallon de la Noix), sans résoudre le manque de logements sociaux (le nombre de logements aurait augmenté de **359%** entre 1990 et 2017). Se pose donc la question légitime de savoir si les nouvelles constructions sont la solution, mais si la réhabilitation, l'encadrement des loyers, une politique de réduction des résidences secondaires ne seraient pas plus efficaces, sans réduction des espaces verts.

De plus, 3 déclarations de projet/modification du PLU ont été présentées récemment (Mont des Mules, Parc Charlot, Grima). Les habitants ne perçoivent pas une politique foncière volontariste, mais plutôt un fonctionnement profitant des propositions des promoteurs, sans vision globale.

Les arguments suivants ont été avancés par les personnes favorables au projet :

Les personnes pour le projet ont défendu :

- son impact paysager (1, l'architecte du projet)
- l'intérêt d'avoir des logements sociaux (2).

### **Questions :**

Des questions ont été posées. Je ne retranscris ici que celles qui nécessitent une réponse concrète, une enquête publique n'étant pas le lieu d'un débat philosophique (même si elle en est l'émergence).

- Sur l'utilisation actuelle du terrain comme entrepôt ou site de tir à l'arc ;  
Élément de réponse : ce terrain est privé, la commune ne peut y intervenir.
- La station d'épuration est-elle à même de recevoir cette augmentation d'effluents à traiter ? Réponse : le commissaire-enquêteur a vérifié ce point et la réponse est positive, même si cela n'apparaît pas dans le dossier.
- Pourquoi l'autorisation de défrichement a-t-elle été accordée avant l'enquête ?
- Quels types de logements sociaux sont proposés ? typologie, revenus des familles ;
- Quelles sont les dernières statistiques concernant l'évolution démographique que la commune ?
- Quelles sont les données plus récentes sur l'évolution du bâti ?

- Y-a-t-il par exemple un inventaire qui permettrait de connaître les ressources actuelles en logement ?
- Pourquoi l'étude d'impact adressée pour avis de la MRAE n'est pas dans le dossier d'enquête publique ?
- Qui a financé l'étude environnementale ?
- En quoi ce lieu est-il en adéquation avec les besoins des seniors ?
- Pourquoi ces bâtiments ne sont-ils pas prévus en matériaux durables, et production d'énergie ?
- Pourquoi n'y a-t-il aucune étude de solution alternative présentée dans le dossier ?
- Quelles sont les solutions pour remédier aux impacts du projet en termes de sécurité, circulation et stationnement (les analyses présentées étant fortement contestables) ?

### **Propositions de devenir de la carrière**

Des propositions ont été faites :

- Transformer la carrière en régie agricole ;
- Conserver la carrière en espace vert ;
- Conserver la carrière en parc avec maison de la nature.

### **Apports de données :**

Des données, absentes du rapport, ont été présentées :

- **Dossier INSEE sur Beausoleil, complet ;**
- Dossier INSEE sur biodiversité en PACA ;
- Sur 10 ans, le parc de logement aurait augmenté de 11%, la population aurait baissé de 2 %
- Analyse de la conformité du projet avec les documents-cadres et de son intérêt général (réalisé par le cabinet d'avocat LLC)
- Le nombre de résidences secondaires serait passé de 20 à 36 % des logements les 10 dernières années ;
- Les places dans les écoles seraient insuffisantes pour accueillir une nouvelle population ;
- **Analyse de conformité du projet avec la loi et les documents-cadres (par le cabinet d'avocat LLC)**

## Solutions alternatives :

Des solutions alternatives ont été proposées :

- Remettre les logements qui seraient affectés à une population non déclarée à ceux qui en ont besoin ;
- Réhabilitation du Domaine Charlot
- Friche Rue Bellevue
- Friche Rue Camille Blanc
- Friche Quartier de la Crémaillère
- Densification/réhabilitation du Tenao
- Densification/réhabilitation de Moneghettis.
- Utilisation du parc patrimonial de la Ville.

## SYNTHESE :

Il ressort de l'examen de ces observations la crainte légitime des habitants de ne plus avoir d'espace vert pour se ressourcer, et de laisser à leurs enfants un lieu inhabitable, sur une planète inhospitalière. Certains ont exprimé un véritable amour pour ce lieu, le seul situé à une distance du centre pouvant être effectuée à pied.

L'incompréhension de ce projet, en incohérence flagrante avec les objectifs affichés du gouvernement et les documents-cadres de l'aménagement du territoire est immense. Plusieurs observations, très documentées, en font état.

Il apparaît également que les habitants de ce quartier se sentent délaissés (voirie en mauvais état, accès sur la moyenne corniche non organisé et très difficile en heures de pointe, stationnement anarchique), mais que l'agrément d'être proche des espaces verts compense ces défauts. Ils demandent la conservation de cet espace en parc ou lieu naturel.

Le lieu leur paraît inadéquat à la destination du projet : il est excentré, l'accès est difficile, l'évacuation en cas d'incendie est pratiquement impossible en heure de pointe. En outre, ils craignent que l'artificialisation des sols augmente les risques d'éboulement et de ruissellement en contrebas, zone très urbanisée de Moneghettis. La destruction de l'Eglise Sainte Devote a été évoquée. Ils demandent l'étude de solutions alternatives.

*Fait à Gattières, le 10 février 2021, et envoyé par mail ce même jour et en recommandé le 11 février 2021 à la Mairie pour réponse.*

Alice Kuhne-Barbier, commissaire-enquêteur

## TABLEAU ANALYTIQUE DES OBSERVATIONS



Date	Nom	Observations par mail
8/1	Alessia	
8/1	Madeleine Martinot	1
8/1	Krick Alain	
8/1	Liliane Mierczuk	
9/1	Isabelle Terrier-Mareuil	
10/1	Arnold Endrikat	1
10/1	Lucette Legot	1
10/1	Boccaccio	
11/1	Anne Molinari-Jolbert	1
11/1	Sabrina Müller	
11/1	Rolf Müller	1
12/1	Myriam Aarras-Kevin Lambert	2
13/1	Danielle Christmann	
14/1	Rita Cosenzino	
14/1	Julien Gabin	1
		Opposition simple - Préservation forêt
		Intérêt générations futures
		Récents catastrophes climatiques ou pandémie
		Augmentation risques (inondation ou éboulement)
		Destruction des arbres
		Destruction espèces protégées
		Impact sur Climat
		Impact sur pollution (y compris lumineuse°)
		Artificialisation des sols
		Intérêt général des zones naturelles
		Bétonnage existant excessif
		Manque espaces verts ou nécessité de ce parc
		Bruit
		Traffic augmenté
		architecture disproportionnée
		Impact paysager négatif,
		Eloignement du centre
		Desserte transport collectif
		Accès - Carrefour corniche
		Sécurité en cas d'incendie
		Stationnement
		Nécessité Nbre logements contesté
		Solutions alternatives non étudiées, mais existantes
		Données démographiques insuffisantes
		Stabilisation de la population
		Intérêts financiers
		Contestation études ou procédure
		Non respect documents-cadres ou décisions de justice
		POUR
		et observations sur registre le 22/1 et mails du 4/2























## DONNEES INSEE relatives aux logements

# DONNEES INSEE – BEAUSOLEIL – LOGEMENTS

## Logement en 2017

Commune de Beausoleil (06012)

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
<b>Ensemble</b>	5 766	5 782	6 168	6 914	8 108	8 597	9 213	9 721
Résidences principales	5 368	4 994	5 224	5 617	5 934	6 019	5 982	6 182
Résidences secondaires et logements occasionnels	214	468	550	765	1 251	1 651	2 589	3 513
Logements vacants	184	320	394	532	923	927	642	26

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	8 597	100,0	9 213	100,0	9 721	100,0
Résidences principales	6 019	70,0	5 982	64,9	6 182	63,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 651	19,2	2 589	28,1	3 513	36,1
Logements vacants	927	10,8	642	7,0	26	0,3
<i>Maisons</i>	799	9,3	565	6,4	633	6,6
<i>Appartements</i>	7757	90,2	8 597	93,3	8 859	91,1

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

**REPONSE du Maître d’Ouvrage au Procès-verbal  
des observations**



# VILLE DE BEAUSOLEIL

---

**Gérard SPINELLI**

*Maire de Beausoleil*

*Vice-Président de la Communauté de la Riviera Française*

*Vice-Président du Centre de Gestion*

*de la Fonction Publique Territoriale des Alpes-Maritimes*

---

*Beausoleil, le 25 février 2021*

**Madame Alice KUHNE-BARBIER**

**Commissaire-Enquêteur**

856 Route des Saucés

06510 GATTIERES

*Madame la Commissaire-Enquêteur,*

*Après avoir pris une lecture attentive du procès-verbal de synthèse que vous nous avez fait parvenir dans le cadre de l'enquête publique sur la Déclaration de Projet n° 2 portant mise en compatibilité du PLU de la Commune sur le secteur de l'ancienne carrière dite de Grima, je souhaite soumettre à votre appréciation différents éléments permettant d'étayer une analyse éclairée du dossier présenté.*

*Spécifications quant aux personnes directement intéressées ayant fait part de leurs observations dans le cadre de l'enquête publique*

*L'enquête publique a fait l'objet d'une forte participation avec 162 observations par mail, 26 observations sur le registre et une pétition urbaine de 238 signatures. Cette forte participation a dépassé le cadre de Beausoleil et son nombre d'habitants avec une pétition numérique de 38 769 personnes. Ce nombre représente presque trois fois la population de Beausoleil.*

*1. Intégration de la procédure de déclaration de projet dans une vision prospective d'ensemble du développement du site de Grima :*

*Il ressort des observations référencées, une forte réticence à l'ouverture à l'urbanisation du site sur un périmètre qui dépasse celui de la Déclaration de Projet présentée.*

*Plusieurs remarques portent sur une opposition de principe à l'urbanisation de l'ensemble du site dit de la forêt de Grima, ce qui inclut également la zone IAU voisine actuellement destinée à un aménagement en parc urbain paysager et à la création d'équipements à vocation culturelle, touristique et de loisirs.*

*Cette réflexion à l'aune de la globalité du site fait justement écho à la vision urbanistique prospective que la Ville entend mener sur le site de Grima.*

*Le projet de création d'un ensemble résidentiel multigénérationnel et senior, objet de l'enquête publique, s'insère dans un cadre d'aménagement créant un juste équilibre entre la densification, dans le cadre d'un projet social, de cette carrière déjà artificialisée, et la protection ainsi que la valorisation des espaces boisés qui lui sont immédiatement adjacents.*

*La zone IAU, située en contrebas du projet, supporte actuellement un boisement à l'état naturel, très pentu, avec des cheminements sous forme de sentes disparates non aménagées et dépourvues de tout espace de repos ou d'accueil de la population. Si cette zone participe de l'équilibre écologique entre les espaces urbains et naturels du territoire, elle n'est pas en l'état un lieu de villégiature naturel pour les beausoleillois.*

*La Ville entend, dans une démarche de protection et de valorisation, rendre la forêt de Grima à la population, en y créant un parc naturel paysager.*

*Par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019, il a ainsi été approuvé à l'unanimité la création du parc naturel et paysager de Grima pour une superficie de 1,7 hectares.*

*Forte de la préoccupation de protection et d'aménagement du « poumon vert » que constitue ce boisement, la Ville a également initié une étude paysagère en vue de la création de ce parc. Le cabinet « Jardins Concept », prestataire de la Collectivité, en a élaboré une esquisse paysagère. Le projet proposé s'appuie sur les lignes de force du paysage et les éléments structurants du site. Il prend en compte la strate arborescente et les cheminements existants tout en respectant la flore et la faune.*

*Les espaces verts naturels et paysagers du parc seront gérés de manière écologique, afin de répondre aux objectifs suivants :*

- préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels,*
- assurer la mise en sécurité incendie des espaces naturels,*
- limiter les pollutions,*
- gérer les ressources naturelles,*
- valoriser l'identité des sites naturels,*
- améliorer le cadre de vie des habitants, en mettant à leur disposition une diversité d'espaces,*
- éduquer le grand public à l'environnement.*

*Ce parc paysager accueillera notamment un parcours pédagogique qui fait écho à l'idée de maison de la nature évoquée dans votre procès-verbal de synthèse.*

*L'aménagement de ce parc est entré en phase opérationnelle pour une ouverture aux habitants de la commune à la fin de premier semestre 2021.*



Enfin, dans le cadre de la révision d'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune initiée au mois de juillet 2020, cette zone urbaine a vocation à être classée en zone naturelle.

En conclusion, l'évolution du document d'urbanisme conduira :

- à ouvrir à l'urbanisation une zone de 1,55 hectares dont seuls 3 462m<sup>2</sup> seront destinés à être urbanisés, ce qui garantira le maintien en espace naturel de 12 038 m<sup>2</sup> soit 77% du zonage concerné,
- à imposer un classement en zone naturelle de la zone urbaine IAU qui couvre une superficie de 1,7 hectares.

A l'issue de ces procédures, la forêt de Grima, qui s'étend sur 355 hectares, accueillera un ensemble bâti à vocation sociale sur 0,35 hectares, un boisement naturel sur 1,2 hectares et 1,7 hectares de boisement aménagé au profit de la population sur 2,9 hectares.

Il peut être également souligné, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et à l'échelle du territoire communal, qu'une réflexion sur la création de zones agricoles est étudiée pour veiller au développement de produits locaux. Ce travail environnemental est d'ores et déjà engagé puisque l'association ASPONA sera consultée tout comme la chambre d'agriculture et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

## 2. La prise en compte de l'incidence de la densification urbaine du quartier au regard des flux et infrastructures de déplacements :

Les administrés et associations qui ont souhaité s'exprimer font aussi état d'interrogations quant aux conditions de la desserte du projet et notamment de l'accès véhicule au niveau de la connexion avec la voirie départementale de l'avenue Prince Rainier III.

Le dimensionnement des voiries et les conditions de mise en sécurité de la circulation sur ces dernières font l'objet d'une étude circonstanciée.

Le projet prévoit en effet une reprise de la voirie qui sera élargie avec un tourne-à-gauche validé par le Département (cf. examen conjoint, projet de tourne à gauche et les différents plans de l'accès).

Le projet prévoit également une navette électrique pour ses résidents qui permettra de rejoindre le quartier des Moneghetti et Monaco toutes les 10 à 15 minutes, tandis que le parc paysager sera accessible à pied après sécurisation de l'accès par l'avenue Prince Rainier III et élargissement de la voie.

Il est à noter que l'âge moyen des habitants concernés par la résidence service seniors générera un impact moindre sur la circulation automobile qu'un projet d'habitat

classique. La navette électrique se veut en plus vertueuse et doit permettre de diminuer l'impact sur l'environnement. La vocation pédestre du futur Parc Grima en zone IAU s'inscrit dans ce même objectif.

Concernant la liaison du site par les lignes de bus urbains, une redéfinition des besoins liée au renforcement de la desserte sera par ailleurs initiée par la Ville auprès de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF), autorité organisatrice des transports urbains compétente. Une ligne de bus sera ainsi disponible avec un arrêt positionné à proximité de l'aménagement de voirie précité (tourne à gauche).

Enfin le stationnement est toutefois bien présent à l'intérieur du projet, en sous-sol, pour les résidents, visiteurs et salariés de la résidence. Seules quatorze places sont prévues à l'extérieur en lien avec le fonctionnement du parc.

Vous noterez en outre que le Département, le Service Départemental d'Incendie et de Secours 06, ainsi que les services de la DDTM ont été associés en amont du projet sur ces questions de sécurité routière. Le SDIS et le Département donneront également un avis sur la sécurité et l'aménagement de la voirie à l'occasion de l'instruction du permis de construire.

Il convient de préciser, s'agissant d'autre type d'infrastructure, que la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française via son service eau et assainissement en fera de même sur sa compétence afin de confirmer que les bassins de rétention (cf. Plans du projet présents dans le dossier d'enquête publique) seront suffisants pour éviter tout problème d'écoulement des eaux pluviales.

### 3. Prise en compte de la protection des espaces naturels et de la préservation de la faune et de la flore

De nombreuses observations portées dans le cadre de l'enquête publique l'ont été sur la question de la préservation environnementale, de la faune et de la flore. A ce titre, le recensement des espèces a été réalisé par le cabinet TINEETUDE (pré-diagnostic de mai 2019) avec la participation de représentants de la LPO. Outre l'étude environnementale, une étude a été faite par BUROTIKA (étude G5 du 11 juillet 2019) tandis que la sécurisation des falaises a fait l'objet d'une étude actualisée à plusieurs reprises par l'entreprise SOL-ESSAIS (Mission G2/PRO I0 19/08/19/ IA 18/10/19 / IC 13/12/19).

Ces travaux ont permis de prendre des mesures prévues pendant et après les travaux, détaillées dans ces études et dans la réponse de la société Nexity à l'avis de la MRAE.

Par ailleurs, le projet n'est pas simplement étudié à la lecture de la présente procédure de déclaration de projet. D'autres autorisations seront nécessaires à sa mise en œuvre (cf. arrêté ouvrant l'enquête publique).

*La lecture des premiers avis rendus dans le cadre de ces autres procédures, permet d'apprécier la juste évaluation environnementale de l'insertion de ce projet dans le site considéré.*

*Ainsi, le Préfet sur la base de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 14 février 2020 a autorisé l'ouverture à urbanisation de cette partie de la zone naturelle en considérant l'absence d'impact excessif sur les flux de déplacements, et en concluant que cette ouverture ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace et ne nuit pas à la protection des espaces naturels et forestiers.*

*Cela conforte en outre l'analyse faite d'une compatibilité avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le Schéma Régional de l'Aménagement, du Développement Durable et de l'Egalité des Territoires n'a pas été évoqué car il n'était pas approuvé et donc pas opposable à cette procédure.*

*Les trames vertes présentes dans le SRCE à l'échelle régionale ne concernent d'ailleurs pas la zone du site (p.95 de l'étude d'impact). Pourtant parmi les mesures ERC (éviter-réduire-compenser), un corridor en pas japonais doit être installé après réalisation du bâti afin de favoriser le déplacement de la faune, mesure saluée par la Ligue de Protection des Oiseaux.*

*L'Architecte des Bâtiments de France a également exigé une végétalisation accrue du bâtiment pour faciliter l'intégration à l'existant et de garantir l'aspect paysager de la résidence (cf. étude d'impact du dossier de défrichement). Sur l'étude d'impact du dossier de défrichement, elle est mentionnée à de nombreuses reprises (Avis MRAE, arrêté d'ouverture de l'enquête qui en donne le lien de consultation, bilan de la consultation du public pour la demande de défrichement) et fut mise à la disposition du public. Elle fait donc partie intégrante du dossier d'enquête publique et fut utilisée par le public (cf. observations de l'association « Le Trésor vert de Grima »).*

*N'étant pas une pièce propre à la déclaration de projet, il a toutefois été décidé de dépasser le cadre réglementaire nous obligeant simplement à mentionner l'existence d'autres procédures et à en fournir les liens numériques et lieux de consultation de leurs éléments. C'est pour cette raison qu'une partie du dossier est consacrée à la demande de défrichement et une autre au dossier déposé devant le Conseil National de la Protection de la Nature.*

#### 4. L'intérêt général du projet et le logement à Beausoleil

*Concernant la conception du projet, outre la servitude de mixité sociale imposant le pourcentage par type de financement du projet, il est prévu dix T4 sur les 134 logements, le reste étant constitué de T1 et de T2. Les logements sociaux correspondent à 15% en Usufruit Locatif Social et 36% en Logement Locatif Social. 50% de la surface de*

plancher totale à réaliser du projet sera consacré aux logements sociaux soit un minimum de 8000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments du projet de Résidence Services Seniors répondent aux exigences du label de CERQUAL NF Habitat HGE pour les logements et du label CERTIVEA pour les parties communes. Ces deux labels ont une exigence supplémentaire de 13 % par rapport à la réglementation thermique actuelle.

Il convient de rappeler qu'en matière de logement, la ville de Beausoleil est soumise à un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) fixé par la Loi SRU.

S'impliquant auprès de l'Etat dans cette politique de l'habitat social, la Ville de Beausoleil est, à ce jour, sortie à deux reprises d'un constat de carence prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Il convient de rappeler que la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, dite « loi Duflot », a porté de 20 à 25% la part exigible de logements locatifs sociaux au sein des communes de plus de 3 500 habitants.

En 2017, la Commune de Beausoleil a été identifiée, comme ne disposant pas du pourcentage imposé puisque ce dernier s'élevait à 8,17% représentant 537 logements.

En conséquence, pour la période 2017-2019, l'objectif de production de logements locatifs sociaux (LLS) ou assimilés, imparté à la commune a été fixé à 365 logements (dont un minimum de 30% de logements financés en PLAI ou assimilés et un maximum de 20% financés en PLS ou assimilés).

Le bilan de la période triennale 2017 -2019 conduit à un taux de réalisation 70,14% des objectifs de production (dont 59,74% en PLAI - PLUS et 40,26% en PLS) par l'agrément de 256 logements sociaux supplémentaires. Ce bilan a porté le nombre total de logements locatifs sociaux à 685 logements soit 10,42 % de l'habitat disponible.

Ainsi, le bilan de la période triennale écoulée permet de constater que le nombre de logements locatifs sociaux de la Commune a cru de 8% à 10% soit une progression de 25%.

L'effort porté sur cette politique publique, et notre population en a bien conscience, a répondu à un réel besoin de logement des beausoleilloises et des beausoleillois.

En outre, entre 2017 et 2019, la commune, au titre des engagements hors bilan, a accordé sa garantie d'emprunt à hauteur de 13.9 millions d'euros afin de permettre la création de logements locatifs sociaux.

Pour la septième période 2020-2022, l'objectif triennal minimal de réalisation de Logements Locatifs Sociaux fixé par Préfet pour la commune s'élève à 487 logements.

*Par courrier du 29 décembre 2020, le Préfet des Alpes-Maritimes a décidé au regard du bilan triennal 2017-2019 de ne pas carencer la commune de Beausoleil.*

*L'engagement de la commune de Beausoleil est manifeste au regard des objectifs fixés par la loi et de sa spécificité liée à la proximité de la Principauté de Monaco et de son bassin d'emploi. La commune a donc maintenu une démarche volontariste pour inciter à la création de logements locatifs sociaux.*

*Beausoleil est de surcroît une des communes à la densité exceptionnelle dans les Alpes-Maritimes avec 4877 habitants /km<sup>2</sup> (RCM 1354 habitants /km<sup>2</sup>, Menton 2061 habitants /km<sup>2</sup>). En raison de cette réalité socio-démographique, de 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.*

*Le projet soumis à l'enquête publique est une des rares opportunités de poursuivre le travail mis en œuvre par la Commune. En effet, les possibilités d'utiliser le foncier communal pour développer les logements sociaux sont restreintes, la Ville de Beausoleil n'étant pas propriétaire de terrains pour un nombre suffisant d'opérations.*

*Le prix du foncier est un frein qui toutefois n'empêche pas le lancement via les services de l'Etablissement Public Foncier Régional PACA d'opérations pour densifier l'existant avec à la clef des logements sociaux. Toutefois cette pratique longue prévoit une acquisition foncière par l'EPF PACA de l'ensemble des lots. Cette acquisition à l'amiable peut déboucher en cas d'échec à une procédure de déclaration d'utilité publique ce qui en terme de temps ne nous permet pas de remplir les objectifs de la loi SRU sur la période demandée par Monsieur le Préfet.*

*Nous ne pouvons donc nous passer de l'initiative privée. Pour ce projet, d'importants accords ont été obtenus sur la part de logements sociaux et leur destination.*

*Aujourd'hui, nous pensons à nos anciens, en favorisant leur maintien à domicile grâce à des logements adaptés avec un loyer correspondant à leur retraite (soit un revenu moyen de 1240 € pour les retraités locataires du parc social) en assurant un parcours résidentiel. De plus, cette dynamique permet de libérer en centre-ville des grands logements occupés par les aînés dans le parc social existant, ce au profit de la population active.*

*Ces accords portent aussi sur le volet du suivi des travaux avec une convention permettant un contrôle accru du chantier par les services de la Mairie (cf. convention annexée au compte-rendu d'examen conjoint des PPA).*

*En espérant avoir apporté tous les éléments de contexte permettant une juste compréhension du dossier et de ses enjeux territoriaux, je vous prie de croire, Madame la Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de ma haute considération.*



