

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

Rapport

CADRE GENERAL DE L'ENQUETE :

OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique a porté sur la Déclaration de Projet n°2, qui emporte la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Beausoleil. Ce Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par le Conseil Municipal le 30 janvier 2008. Depuis cette date il a fait l'objet de deux mises à jour, de 8 modifications de droit commun, de 2 révisions simplifiées.

Le projet concerné par cette déclaration est une opération immobilière, située sur une ancienne carrière privée, au lieu-dit Grima, d'une surface globale de 1.55 hectares (parcelle cadastrée AI358 en totalité et partie de la parcelle AI 376). Il s'agit d'un programme de construction consistant en :

- 8 000 m² environ dédiés à la réalisation de 132 logements locatifs sociaux ;
- 8 000 m² dédiés à une résidence de services seniors en accession libre.

Cette procédure vise à établir l'utilité publique du projet et la nécessité à modifier le Plan Local d'Urbanisme afin de déclasser une zone naturelle en zone urbaine, compatible avec le projet.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE :

Le contexte réglementaire de cette procédure de déclaration de projet est donné par le code de l'urbanisme :

- **L'article L 300-6-1** précise que les actions ou opérations d'aménagement, publiques ou privées peuvent faire l'objet d'une telle « Déclaration de Projet », qu'elles peuvent être mises en œuvre, le cas échéant, par une collectivité locale et qu'elles peuvent emporter mise en compatibilité du PLU. Dans le cadre de cette procédure, la collectivité concernée se prononce sur l'intérêt général du projet ;
- **L'article L 300-6** prévoit également la nécessité de réaliser une évaluation environnementale en cas d'incidences notables sur l'environnement. La proximité de la zone Natura 2000 « Corniches de la Riviera » impose cette évaluation.
- **L'article L 153-54** du code de l'urbanisme précise qu'une enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.
Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

En outre, l'article L 153-54 précise « *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, (...) de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.* »

- Ainsi, l'article L 132-7 du code de l'urbanisme indique que : « *les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.* »

Une réunion d'examen conjoint a été tenue le 1er octobre 2020. Y participait les membres de la commune de Beausoleil, un représentant de la Direction départementale des Territoires et de la Mer et un représentant du Département ; Le procès-verbal de la réunion ne permet pas de savoir si les autres personnes publiques ont été convoquées.

Le code de l'environnement précise les modalités de la participation du public en amont du projet (articles législatifs : L121-17, L121-17-1 et L121-18, et articles règlementaires R121-25 et suivants) ;

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme étant soumise à évaluation environnementale, elle entre dans le champ du droit d'initiative.

La commune doit prendre une délibération qui vaudra déclaration d'intention et qui permettra, le cas échéant, au public d'exercer ce droit d'initiative en demandant au préfet du département l'organisation d'une concertation préalable.

Cette délibération a été prise par la Commune le 27 septembre 2019, en conformité avec les dispositions règlementaires en vigueur, mais le droit d'initiative n'a pas été mis en œuvre.

L'enquête publique, enfin, est réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement.

NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

PREAMBULE :

La commune de Beausoleil, dans les Alpes Maritimes, est une commune de dimensions modestes (279 ha) dont la population est stable : 13 625 habitants en 2015, 13 576 habitants en 2018. La densité, 4 866 habitants/km², y est forte. Elle est étroitement imbriquée avec la Principauté de Monaco, qu'elle jouxte.

La situation de commune, située entre les crêtes littorales et Monaco, sans desserte directe sur la mer, sur un terrain présentant une forte déclivité, est très contrainte. Les déplacements y sont difficiles, surtout aux heures d'entrée et de sortie de bureaux,

puisqu'au moins 20 000 personnes résidant en France travaillent à Monaco et doivent traverser Beausoleil pour ce faire (source Directive territoriale d'aménagement - 2003).

L'urbanisation se situe essentiellement en partie sud de la ville, contre Monaco. Le nord présente quelques espaces naturels (le Mont des Mules à l'est, et le secteur de Grima à l'ouest.) Le secteur du Mont des Mules vient de faire l'objet d'une déclaration de projet n°3 pour la construction d'une crèche, de logements sociaux, et de logement en accession libre, en zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme.

La commune ne possède pas 25% de logements sociaux, mais les programmes de construction, dont celui objet de cette enquête, lui ont permis de sortir de la situation de carence, car respectant les engagements du Programme Local Habitat.

LE PROJET :

Le projet concerné par cette déclaration est une opération immobilière, située sur une ancienne carrière privée, au lieu-dit Grima, d'une surface globale de 1,55 hectares (parcelle cadastrée AI358 en totalité et partie de la parcelle AI 376). Il s'agit d'un programme de construction consistant en :

- 8 000 m² environ dédiés à la réalisation de 132 logements locatifs sociaux ;
- 8 000 m² dédiés à une résidence de services seniors en accession libre.

Une autorisation de défrichement a été accordée le 31 octobre 2020, pour une surface de 2,2028 hectares, a fait l'objet d'un recours gracieux auprès du Préfet des Alpes-Maritimes déposé le 26 décembre 2020.

SITUATION :

La carrière où s'implante ce projet est bordée à l'est, l'ouest et au sud par des espaces naturels : ceux du sud et d'ouest sont déclarés tels dans le Plan Local d'Urbanisme, celui de l'est est déclaré zone urbaine mais n'a pas été construit. Dans le cadre du projet, la commune déclare souhaiter le transformer en parc, mais n'a pas inclus cela dans le périmètre de modification du Plan Local d'Urbanisme.

La carrière est située à 50 mètres de la ZNIEFF « Tête de Chien » et en site inscrit à la Directive territoriale d'aménagement « Littoral Nice à Menton ».

Cette carrière, inactive depuis au moins 1954 (photos page 6 de l'étude Sol-Essais) s'ouvre vers la mer et l'est dans sa partie nord, mais la partie sud des lieux est cernée de hautes falaises à l'ouest, au sud et à l'est, formant un espace sombre et peu propice à l'habitation.



L'ARCHITECTURE ET L'IMPLANTATION :

L'architecture du projet consiste en une barre rectangulaire d'environ 162 mètres de long, sur 25 mètres de haut, située en façade est de la carrière, encastrée en partie sud dans l'espace sombre cité ci-dessus. Un deuxième bâtiment est prévu à l'arrière, encastré entre les falaises et l'immeuble est. L'esthétique du projet a été travaillée avec l'architecte des Bâtiments de France, et un jeu de couleurs permet de rendre moins perceptible la hauteur des constructions. Le toit est végétalisé. Néanmoins, il s'agit toujours d'une très grande barre aux balcons filants, digne des années 60.

La partie nord de la barre, ensoleillée et bénéficiant de la vue, est dévolue à la résidence-service pour seniors et est désignée dans le dossier comme bâtiment 1 ;

La partie sud de la barre, dont les étages inférieurs ne bénéficient ni du soleil, ni de la vue, mais dont les étages supérieurs sont correctement ensoleillés, est désignée comme bâtiment 2.

Le bâtiment arrière, qui ne bénéficie ni du soleil, ni de la vue, est désigné comme bâtiment 3. Les bâtiments 2 et 3 sont dévolus aux logements sociaux.

Les éléments relatifs aux normes thermiques ou énergétiques de ces bâtiments figurent page 6 de la note de présentation : Les bâtiments 2 et 3, non ensoleillés, seront réalisés selon la norme NF Habitat (Règlementation thermique 2012 – 10%), et le bâtiment 1, plus ensoleillé, sera également mieux isolé, car réalisé selon la norme NF Habitat très performant (Règlementation thermique 2012). Ceci est paradoxal en termes de consommation d'énergie. Sachant que tout bâtiment construit à partir du 1^{er} janvier 2021 doit respecter la norme thermique 2020, se pose la question de respect de la réglementation thermique.

Sont prévus 216 places de stationnement automobile et deux-roues :

- 132 pour les logements sociaux ;
- 84 pour la résidence services, qui comporte 125 logements.

Je n'ai pu trouver la répartition des places dévolues aux voitures et aux deux-roues. Toutefois, la modification du Plan Local d'Urbanisme prévoit :

- 1 place de stationnement automobile par logement social ; soit 132 places
- 1 place de stationnement automobile pour deux chambres ou deux logements de résidence service seniors ; soit 63 places
- 30 % du nombre de places de stationnement automobile en stationnement vélo.

Ceci porte l'obligation de réaliser 195 stationnements automobile et 59 stationnements vélos, ce qui porterait le total à 253 places. Le projet n'est donc pas conforme au futur Plan Local d'Urbanisme.

LES RISQUES :

L'ensemble de la carrière est située en zone bleue d'éboulement du PPR, bien que désignée L Ebr 5 sur la carte d'aléas, soit avec une probabilité maximale d'apparition du phénomène d'éboulement (pages 8 et 9 de l'étude Sol-Essais). Le règlement autorise les habitations, à condition que les projets « précisent le risque d'atteinte par les éboulements et les parades mises en œuvre pour s'en prémunir ». Une étude a été commanditée en ce sens au bureau « Sol-Essais » et figure dans le dossier.

Les falaises entourant la carrière sont composées d'une roche très instable. Effectivement, on peut voir des blocs tombés des falaises sur le terrain, et le rapport d'études géologiques est très clair à ce sujet.

La mise en sécurité du projet impliquera le défrichement de la partie sommitale de la falaise, ce qui n'apparaît pas sur les photos-montages d'insertion paysagère. La sécurisation de la falaise nécessite des travaux lourds et sans doute très contrairement au maintien des espèces protégées présentes.

A la lecture du dossier, il apparaît que le projet a été arrêté AVANT la prise en compte des contraintes d'ensoleillement ou géologiques, et que l'étude de sécurisation des lieux soit intervenue après que l'implantation des bâtiments ait été décidée. Celle-ci a d'ailleurs été modifiée à la demande du bureau d'étude, et une partie des parkings souterrains prévus sous les bâtiments 2 et 3 ont été supprimés (réponse de Nexity à la Direction départementale des Territoires et de la Mer). En outre, les dispositifs de parades passives n'ont pu être prévus à différents endroits (page 41 de l'étude Sol-Essais). On peut noter la proximité des bâtiments ouest de la falaise. Les cartes fournies dans le dossier ne comportant que rarement des légendes, il est difficile d'y évaluer les dispositifs prévus.

La demande faite par la Direction départementale des Territoires et de la Mer de signer une convention avec la Mairie afin de renforcer ses pouvoirs de police suppose que des experts seront mandatés par la Ville pour vérifier que les dispositifs sont correctement surveillés. Est-ce là le rôle d'une Ville ? Il s'en suivra une dilution des responsabilités qui feront le jeu des assurances en cas de problème.

LES DESSERTES :

L'accès au secteur de Grima se fait par la moyenne corniche, route départementale desservant l'ensemble des communes du littoral, de Nice à Menton. Cette route est également utilisée par les automobilistes quittant l'autoroute pour se rendre à Monaco ou Beausoleil. De cette corniche, une voie étroite monte très raide vers la carrière. Quelques places de stationnement y sont réservées, mais il n'est alors plus possible de se croiser. En conséquence, le projet comporte la remise en état de ce qui semble être l'ancienne voie desservant la carrière, située sous la route actuelle, et l'élargissement de la voie qui restera commune, à l'intersection avec la moyenne corniche. Sur les cartes, ne figurent pas les zones de stationnement qui seront nécessaires pour desservir le parc prévu.

Ce projet, situé à l'extrême ouest de la commune, est excentré. Il est desservi par les lignes de bus 12 (toutes les 40 minutes) et N3 (1 par heure, uniquement l'après-midi). Si les usagers apprécient ce service, ils soulignent toutefois que les bus sont pris dans les embouteillages au même titre que les voitures, ce qui en limite l'intérêt.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

Pièces <i>Les pièces notées en bleu sont des doublons.</i>	Figurant dans le 1 ^{er} dossier remis	Figurant dans le dossier d'enquête publique	Ajoutées à la demande du commissaire-enquêteur	Ajoutées durant l'enquête publique.
CLASSEUR 1 :				
Délibération de lancement du projet		X		
Notice de DP portant sur l'intérêt général du projet – 6 pages	x	x		
Rapport de présentation sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, comportant un extrait de zonage et le futur règlement – 13 pages, dont 8 présentant le Plan Local d'Urbanisme modifié.	x	x		
Futur règlement du Plan Local d'Urbanisme (doublon)		X		
Note complémentaire de présentation du projet et de son intérêt – 6 pages	x	x		
Etude environnementale Tinétude Septembre 2019 – 158 pages	x	x		
Etude environnementale Burotika et préconisations en phase chantier – 106 pages	x	x		
10 pages illisibles	x	x		
Annexe de l'étude environnementale Burotika – Septembre 2019 – 57 pages, dont le protocole reptiles et une notice paysagère	x	X		
Diagnostic de la falaise – 11/7/2019 – 20 pages	x	X		
Mise en sécurité de la falaise – 19/08/2019 – 67 pages, dont 20 d'annexes		X		
Mise en sécurité de la falaise – 13/12/19 - 54 pages plus 19 planches d'annexes (dossier identique à celui cité ci-dessus, mais comportant 3 chapitres de plus)	x	x		

Pièces <i>Les pièces notées en bleu sont des doublons.</i>	Figurant dans le 1 ^{er} dossier remis	Figurant dans le dossier d'enquête publique	Ajoutées à la demande du commissaire-enquêteur	Ajoutées durant l'enquête publique.
Dossier de présentation Commission départementale à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – 10 pages	x	X		
Avant projet sommaire – Plan Masse provisoire du 18/12/19		X		
Avant projet sommaire – Coupe 2		X		
Avant projet sommaire – Coupe 4		X		
Réponse Nexity à la Direction départementale des Territoires et de la Mer sur dispositifs techniques 19/12/19– 3 pages	x	x		
Saisine de l'autorité environnementale (10/12/19)		X		
Arrêté du préfet de Région du 7/1/20 demandant une étude d'impact.		X	x	
Accusé réception de la MRAE de l'évaluation environnementale, et absence de réponse		x		
CLASSEUR 2				
Parc Grima : Délibération lançant le projet – 27/12/19, reçue en préfecture le 2/10/19	x	X		
Esquisse projet – Jardins Concept 12/9/19, jointe à la délibération – 50 pages	x	X		
Esquisse projet – Jardins concept Original (doublon)		X		
Carte cadastrale précisant les propriétés de la commune et de Nexity		X		
Carte projet d'emprise du parc		X		
Plan de principe du parc Grima		X		
Délibération lançant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune 27/09/19, reçue en Préfecture le 2/10/19	x	X		
Délibération lançant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune 22/07/20, reçue en Préfecture le 28/07/20, suite à l'adoption du Programme Local Habitat par la CARF le 3/2/20	x	X		

Pièces <i>Les pièces notées en bleu sont des doublons.</i>	Figurant dans le 1 ^{er} dossier remis	Figurant dans le dossier d'enquête publique	Ajoutées à la demande du commissaire-enquêteur	Ajoutées durant l'enquête publique.
Délibération pour acquisition de la parcelle AI 20 formant enclave dans le Parc Grima		X		
Une fiche relative au Parc Castor et Pollux ???		X		
Procès-verbal de la réunion des PPA, comportant l'avis de la MRAE et la réponse apportée (doublon)		x	X	
Extrait de carte de zonage du futur Plan Local d'Urbanisme (doublon)		X		
Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme : Liste de mixité sociale, liste des emplacements réservés (doublon)		X		
Projet de Convention d'exercice des pouvoirs de police sur les parcelles AI 358 et 376		X		
Avis favorable de la CDPENAF du 14/2/20	x	x		
Arrêté préfectoral du 21/2/20 autorisant la création de la zone UH.	x	X		
Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du 7/9/20 – 13 pages	x		X	
Réponse à l'avis de la MRAE par on ne sait qui ni quand.	x	X		
Courrier du 31/12/19 de la Préfecture	x	X		
Accusé réception compléments de dossier en Région du 10/2/20	x		X	
Accusé réception et remarques du Conseil Départemental – 9/12/19	x	X		
Avis de la Communauté d'agglomération de la Riviera Française – 30/12/19	x	X		
Avis de la Chambre d'Agriculture 13/11/19 et 5/2/20	x	X		
Avis Chambre de Commerce et Industrie du 23/12/09	x	X		
Avis chambre des Métiers et de l'Artisanat	x	X		
Partie 5 : Autorisation de Défrichement				
Avis MRAE (doublon)		X		

Pièces <i>Les pièces notées en bleu sont des doublons.</i>	Figurant dans le 1 ^{er} dossier remis	Figurant dans le dossier d'enquête publique	Ajoutées à la demande du commissaire-enquêteur	Ajoutées durant l'enquête publique.
Réponse à l'avis de la MRAE (doublon)		X		
Plan voie accès au projet précisant les maîtrises d'ouvrage		X		
Plan des voies d'accès et du tourne à gauche sur la corniche			x	
Etude hydrologique et hydraulique 9/3/20 « Eau et Perspectives »	x	x		
Insertion paysagère depuis la moyenne corniche	x	X		
Rapport mise en sécurité de la falaise du 13/12/19 (doublon)		X		
Courrier du Préfet du 31/12/19 (doublon)		X		
Arrêté préfectoral , du 21/2/20 (doublon)		X		
Synthèse de la mise à disposition du public de la demande d'autorisation de défrichement – 31/10/20		X		
Autorisation préfectorale de défrichement 31/10/20		X		
Plan des parcelles à défricher		X		
Courriers de la Direction départementale des Territoires et de la Mer à BETA Gestion et à Nexity pour mesure compensatoire pour défrichement – 31/10/20		X		
CLASSEUR 3				
Demande de dérogation destruction espèces protégées – octobre 2020 – 83 pages	x	X		
Etude Burotika, dont étude paysagère et protocoles reptiles – octobre 2020 (doublon),		X		
Diagnostic falaise Sol-Essais - 11/7/19 (doublon)		x		
CV des intervenants Tinéétude Ingénierie		x		
Dossier espèces protégées Tinéétude Ingénierie - Octobre 2020 – 16 pages		X		
Annexe 4 – CERFA demande de dérogation destruction espèces protégées.12/2/20		X		

Pièces <i>Les pièces notées en bleu sont des doublons.</i>	Figurant dans le 1 ^{er} dossier remis	Figurant dans le dossier d'enquête publique	Ajoutées à la demande du commissaire-enquêteur	Ajoutées durant l'enquête publique.
Annexe 5 – Etude Sol-Essais du 13/12/19 (3 ^e exemplaire)		x		
Délibération Conseil Municipal du 27/7/19 (doublon)		x		
Esquisse du parc Grima (3 ^e exemplaire)		X		
Plan masse de la route (sans légende, sans raccordement à la corniche, mais avec largeurs des voies)	x		X	
Plan raccordement à la moyenne corniche			x	
Courrier de demande pièces complémentaires par le Commissaire enquêteur		X		
Projet d'Aménagement et développement durable du Plan Local d'Urbanisme de 2008 – 21 pages		X	x	
Règlement du Plan Local d'Urbanisme Modifié (4 ^e exemplaire)			x	
Coupe n° 1 du projet			x	
Coupe 2 du projet (doublon)	x	X		
Coupe 3 du projet		X		
Coupe 4 du projet (doublon)	x		X	
Plan de zonage complet du Plan Local d'Urbanisme Modifié			x	
Vue en plan voirie intérieure au projet		X		
Vue en plan réseaux projetés au 1/250	x	X		
Vue en plan réseaux projetés au 1/500	x		X	
Arrêté prescrivant l'enquête publique		X		
Article L 153-54 du Code de l'urbanisme sur les enquêtes conjointes		X		
Courrier du Tribunal Administratif et Décision de la Présidente du 30/7/20 nommant le Commissaire-enquêteur		X		
Parutions dans les journaux		x		X
Procès-verbaux affichage arrêtés		x		

Le dossier listait un certain nombre de pièces qui n'y figurait pas. Par courrier recommandé du 4 novembre 2020, j'ai les demandées en pièces complémentaires, à savoir :

- Pièce 2 - Avis Région ou attestation de non réception.
- Pièce 3 et 4 : Plan et règlement de zonage futur.

- Pièce 10 - Absence avis Autorité Environnementale sur déclaration de projet. Avez-vous un courrier précisant le type d'étude demandé ?
- Pièce 13 - Annexes de l'avis MRAE
- Pièce 15 - Procès-verbal d'examen conjoint.

Celles-ci ont été jointes au dossier soumis à l'enquête publique.

J'ai également demandé, mais n'ai pas reçu :

- Des données sociologiques plus récentes que celles de 1999. Il m'a été répondu que l'INSEE ne les avait pas fournies, alors qu'un habitant m'en a fourni le lien (annexe 4)
- Des données relatives aux objectifs et à l'évolution du Programme Local d'Habitat – Celles-ci m'ont également été fournies par les habitants, puis, partiellement, dans la réponse du maître d'ouvrage aux procès-verbal des observations.
- L'analyse de l'impact des travaux de confortement de la falaise : Ceux-ci ayant arrêtés en décembre 2019, les préconisations énoncées en septembre 2019 ne peuvent les avoir intégrées.
- L'intégration des coordonnées du maître d'ouvrage dans la note de présentation, donnée obligatoire (article L 153-54 du Code de l'Urbanisme). Ceci n'a pas été fait.
- L'analyse de conformité de la modification du Plan Local d'Urbanisme avec les documents-cadres.

J'ai reçu en réponse un exemplaire du PPR Mouvements de terrain et un exemplaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. A charge pour moi de réaliser les analyses manquantes ?

ORGANISATION DE L'ENQUETE

La procédure de déclaration de projet a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 2019.

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par lettre enregistrée le 28 juillet 2020 au Tribunal Administratif de Nice, Monsieur le Maire de Beausoleil a demandé au président du tribunal administratif la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°2 emportant modification du Plan Local d'Urbanisme communal.

Par décision du 30 juillet 2020, la présidente du tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique (Annexe 1). Le 3 août 2020, j'ai renvoyé au Tribunal l'attestation sur l'honneur de ne pas être intéressée à quelque titre que ce soit à cette opération.

REUNION PREPARATOIRE

Le 30 octobre 2020, une réunion préparatoire avec Mr Richard Molinié, directeur du service de l'urbanisme et M. Aurélien Soustre, chargé des questions foncières et juridiques, a eu lieu en Mairie de Beausoleil, durant laquelle le dossier m'a été remis et les modalités de l'enquête ont été arrêtées. Une visite des lieux a été effectuée à cette occasion.

MODALITES DE L'ENQUETE

Initialement prévue à partir du 3 décembre 2020, cette enquête a été reportée, ce que j'ai appris en me rendant à la première permanence, prévue le 3 décembre.

J'ai donc profité de ma présence sur place pour arrêter les modalités de l'enquête reportée au 7 janvier au 9 février 2021 inclus, soit 34 jours.

Les permanences ont eu lieu :

- Le jeudi 7 janvier de 10 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00.
- Le vendredi 22 janvier de 10 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 00.
- Le mardi 9 février de 10 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Le rapport et le registre des observations étaient à disposition du public du 7 janvier au 9 février 2021 au Service de l'urbanisme, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00, et le vendredi de 10 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 00.

La Mairie a choisi de ne pas mettre en ligne un registre dématérialisé, mais l'intégralité du dossier était sur le site urbanisme de la Mairie, et une adresse mail était indiquée dans l'arrêté pour dépôt des observations. J'ai fait partie des destinataires de cette adresse.

Le 3 novembre 2020, j'ai été consultée par courriel sur le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête et les insertions dans les journaux.

ARRETE

Le 17 décembre 2020, l'arrêté d'ouverture d'enquête était signé par le Maire de Beausoleil, reçu en Préfecture le 22 décembre 2020. (Annexe 2)

VISA DES DOSSIERS ET REGISTRES

Le 7 janvier 2021, à partir de 9 h 00, j'ai paraphé le registre d'enquête ainsi que le dossier mis à disposition du public. Le registre a été ouvert par Mr le Maire.

LES MESURES DE PUBLICITE.

L'affiche a été apposée en divers lieux, ce qui a fait l'objet de deux main-courantes du Policier Municipal :

- à l'hôtel de Ville, 27 Bd de la République ;
- au bureau de l'urbanisme, place de la libération
- au centre administratif derrière la mairie (où a lieu l'enquête publique)
- Chemin de Grima, emplacement non spécifié, mais sous un panneau de stationnement
- Chemin de Grima, emplacement vu par le commissaire-enquêteur : sur le transformateur électrique au carrefour du chemin de Grima et du Chemin des Rivoires.

Les insertions ont eu lieu dans deux journaux :

- Nice-Matin, le 22 décembre 2020 et 8 janvier 2021
- Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes, le 18 décembre 2020 et le 8 janvier 2021.

CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES :

Le registre des observations a été clos par le Commissaire-enquêteur le 9 février à 17 h 00, et emmené par lui. La réponse du maître d'ouvrage a été envoyée le 26 février par mail.

NOTIFICATION DU RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est tenue dans des locaux adaptés, en annexe de la Mairie. La signalétique a été renforcée à ma demande pour un accès plus aisé à la salle d'enquête. Un ordinateur permettait la consultation en ligne du dossier, également à disposition du public en version papier. Le dossier y a été consultable le 7 janvier à partir de 14 h 00, après qu'une personne ait signalé que le lien ne fonctionnait pas.

Les personnes y sont venues nombreuses : 6 à 10 personnes à chaque permanence. L'ambiance était cordiale, mais déterminée. De nombreuses observations ont été rédigées, sur le registre ou par mail. La complexité du dossier a ralenti les échanges, les pièces étant difficiles à trouver pour étayer la discussion.

Les observations ont été mises en ligne sur le site de la Mairie, avec une interruption vers le 18 janvier, qui a entraîné deux interrogations de la part des citoyens. J'ai demandé au service urbanisme de communiquer autour de cette interruption, et ai envoyé le mail suivant :

« Suite à notre conversation je vous prie de trouver ci-joint l'extrait du décret du 25 avril 2017 qui encadre les enquêtes publiques dématérialisées.

« Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

« Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais. »

Les publications d'observations ont repris le 21 janvier, puis ont été à nouveau interrompues le 3 février puis ont repris. L'ensemble des observations est maintenant sur le site de la Mairie.

Un reportage a été effectué par FR3 PACA, diffusé le 27 janvier 2021 à midi. Une pétition a été mise en ligne, et m'a été remise le 9 février. Un article a été publié dans Nice-Matin le 4 février 2021, annonçant que la pétition mise en ligne avait atteint 37 280 signatures.

VISITES DES LIEUX :

Une première visite a eu lieu le 30 octobre 2020, suite à la réunion préparatoire. N'ayant pas eu le temps de prendre connaissance du dossier, cette visite a essentiellement permis de prendre connaissance de la localisation et de la desserte du projet. Nous avons rencontré à cette occasion des habitants qui nous ont fait part de leur souci concernant le stationnement dans le quartier, et des difficultés d'accès qu'ils rencontraient au quotidien.

Après avoir pris connaissance du projet, j'ai souhaité vérifier l'implantation de la nouvelle voie d'accès, ce qui a été possible à la fin de la première permanence, le 7 janvier 2021, à 18 h 00. J'ai pu constater le stationnement de nombreux véhicules professionnels le long de la route, et emprunter le sentier piétonnier qui se situe sur l'emprise de la future voie. Toutefois, la nuit tombant, je n'ai pu prendre les photos que je souhaitais, ni faire le tour de la carrière.

Une troisième visite a donc été effectuée le lendemain, 8 janvier 2021. J'ai pu faire le tour de la carrière, constater les blocs de roche tombés de la falaise, la hauteur et le caractère fracturé des falaises. Je suis montée sur le front de taille sud afin d'évaluer l'impact de celui-ci sur les futurs immeubles et ai pu constater combien il était préjudiciable à l'habitabilité des lieux. J'ai également vu des restes de carottages du sol effectués, présentant la roche dure à 1 mètre de profondeur, ce qui laisse présager des travaux de terrassement longs, lourds, coûteux, et bruyants, d'autant que des parkings sont prévus en sous-sols.

Je suis allée au Mont des Mules, d'où j'ai pu constater la proximité des bâtiments de Beausoleil avec Monaco, formant une seule entité urbaine.



J'ai également vérifié l'affichage du procès-verbal d'enquête publique sur le transformateur, et l'affichage de l'autorisation de défrichement sur les lieux et sur la zone du futur Parc Grima.

A l'ouest, j'ai pu appréhender le caractère pour l'instant forestier du pan de montagne où est prévu le projet. De cet endroit, il est aisé d'en évaluer l'impact paysager, formant une barre horizontale au milieu de la forêt. Ainsi, l'assertion « A terme, l'effet du projet sur les perceptions paysagères restera négligeable » (Evaluation environnementale, page 135) est tout à fait contestable.



OBSERVATIONS

SYNTHESE DES OBSERVATIONS :

- CONTRE : 39 270 personnes
- POUR : 4 personnes

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 Moneghetti. La destruction de l'Eglise Sainte Devote a été évoquée. Ils demandent l'étude de solutions alternatives.

RELATION COMPTABLE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Les observations reçues ont été nombreuses, riches et documentées, parfois poétiques ou drôles. Aucune n'était complètement 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 consignées sur le registre. J'ai reçu en outre 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.

Le procès-verbal et le tableau d'analyse des observations figurent en annexe 3 de ce rapport.

REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE.

Par mail du 26 février j'ai reçu le courrier de réponses au procès-verbal des observations joint en annexe 5. Il a également été envoyé en recommandé, mais au 2 mars, je ne l'avais pas reçu.

Le nombre d'observations, de trois fois supérieur au nombre d'habitants semble questionner le maître d'ouvrage. Il est pourtant maintenant reconnu que tout impact sur la nature concerne l'ensemble des vivants, qu'ils soient ou non de la Ville où celui-ci a lieu. L'ensemble des observations me semble donc pouvoir être pris en compte.

De nombreuses données sociologiques, qui auraient dû figurer dans le dossier soumis à l'enquête figurent dans la réponse, justifiant de l'intérêt pour la ville d'avoir un parc de logements sociaux. Elles ne justifient pas pour autant que ces logements doivent être créés en ce lieu.

Des engagements de création de parc paysager et d'amélioration de la desserte du quartier y sont donnés ou réitérés, mais pourquoi ne les avoir pas inclus dans le dossier initial ?

Ces réponses ne compensent pas les carences du dossier : manque d'études de solutions alternatives, manque d'analyse de la cohérence avec les documents-cadres d'aménagement (voir ci-dessous, appréciations du commissaire-enquêteur sur le dossier).

APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avant toute chose, il me semble important de rappeler que :

Le recours à la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme par le biais de la déclaration de projet, impose à l'administration de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet : elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

APPRECIATIONS SUR LE DOSSIER :

Pour mémoire, en application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

En pratique, un sous-dossier est consacré à la déclaration de projet en tant que telle. Il comprend en particulier les coordonnées du responsable du projet, le résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu, le cas échéant, l'étude d'impact et l'avis émis par l'autorité environnementale. S'agissant d'un déclassement de zone naturelle, l'étude des solutions alternatives et les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues est indispensable (article R 122-5 du Code de l'Environnement).

Le second sous-dossier porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Il est constitué du rapport de présentation modifié/complété et intégrant, le cas échéant, les éléments prescrits au titre de l'évaluation environnementale (article R. 151-3 du code de l'urbanisme). Le rapport de présentation est, au titre de l'évaluation environnementale, proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Figurent également dans ce sous-dossier les compléments apportés aux autres parties du Plan Local d'Urbanisme (Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Orientations d'aménagement et de programmations, règlement et documents graphiques, annexes), la synthèse récapitulative des modifications envisagées ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et leurs avis éventuels.

Le dossier qui m'a été remis le premier jour de la permanence pour être soumis à enquête publique est très volumineux, (présence de nombreux rapports et documents en plusieurs exemplaires, disséminés dans les classeurs) mais souffre de nombreuses carences :

- Non-désignation formelle du maître d'ouvrage dans le rapport de présentation.
- Données sociologiques datant de 1999, inexploitable et non significatives ;
- Aucune information ou analyse relative au Programme Local Habitat, et ce malgré mes demandes ; Seule figure la demande de l'Etat de faire cesser la situation de carence, ce qui ne présage en rien des besoins de la population.
- Aucune étude de compatibilité avec les documents-cadres. En effet, citer ces documents en spécifiant que le projet devra les respecter ne peut être considéré comme une étude de compatibilité.
- Aucun élément financier, qui aurait pu éclairer certains choix, en particulier l'implication financière de la commune dans ce projet, dont une carte sur les élargissements de voirie prévus précise que la maîtrise d'ouvrage d'une part non négligeable revient à la commune.
- Absence d'éléments sur l'organisation de la réunion d'examen conjointe, où seuls les représentants de la Direction départementale des Territoires et de la Mer et du département étaient présents. Les autres instances avaient-elles été convoquées, s'étaient-elles excusées ?
- Absence de réponse à certaines demandes émises dans les avis des PPA :
 - o Direction départementale des Territoires et de la Mer :
 - répartition des LLS et leur typologie ;
 - Modification du zonage sur le futur parc Grima, demande sur laquelle elle est revenue, ce qui est fort dommageable au dossier.
 - o MRAE :
 - intégration dans le périmètre du projet la route d'accès et les impacts du projet d'ensemble ;
 - analyse des projets de substitution et justification du projet.
 - o Département :
 - Bornes de rechargement pour vélos électriques.
 - o - Chambre d'agriculture des AM :
 - Devenir de l'activité actuelle vue sur site (conservation d'oliviers)
 - o - CDPENAF :
 - adaptation offre transport en commun.

- Information de la part de la préfecture (courrier du 31/12/19) : L'instruction du volet défrichement devra comporter l'accord à la demande de dérogation des espèces protégées. Cet accord ne figure pas au dossier, alors que le défrichement a été autorisé par arrêté préfectoral du 31 octobre 2020. Cet arrêté fait l'objet d'un recours gracieux déposé le 26 décembre 2020 par LPO (ligue de protection des oiseaux).

APPRECIATIONS SUR LE PROJET :

Il est à noter que, outre l'architecture et le volume contestable des bâtiments, leur implantation ne tenant pas compte des contraintes d'ensoleillement ou de risques des lieux, l'impact paysager important au milieu de la forêt (dont les insertions paysagères, incomplètes, ne rendent pas compte), ce projet ne respecte ni la réglementation thermique, ni les contraintes de stationnement. (cf chapitre Nature et Caractéristiques du projet du présent rapport).

En outre, le risque de chutes de blocs présent avec un aléa fort sur ce terrain est un élément très dissuasif.

Pour mémoire : Extraits de la Directive territoriale d'aménagement

II-23 - Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains

Les paysages de la Côte d'Azur, éléments fondateurs de son essor touristique, doivent être pris en compte et mis en valeur lors de toutes les actions d'aménagement du territoire.

Quatre objectifs majeurs peuvent être définis :

1 - Préserver le grand cadre paysager composé par :

- les versants et sommets qui, de l'Estérel aux monts du Mentonnais, constituent la toile de fond naturelle de l'aire urbaine ;

- (...)

2 - Valoriser la façade littorale par des actions tendant à :

- (...)

- préserver les perceptions visuelles qui s'appuient sur des éléments géographiques forts tels que les caps et les crêtes des collines où l'équilibre entre l'urbain et le végétal doit être maintenu ;

II-3 - MAITRISER LE DEVELOPPEMENT

II-31 - Aménager l'espace et satisfaire aux besoins présents et futurs

II-311 - Gérer l'espace de façon économe

Une gestion économe de l'espace implique d'éviter la poursuite d'un étalement urbain coûteux pour les finances locales et générateur de dysfonctionnements. Cet étalement doit être limité par le maintien d'espaces naturels et agricoles.

Ce projet ne respecte aucune des règles énoncées ci-dessus, ni aucun des objectifs donnés par les documents-cadres et la circulaire préfectorale du 11 septembre 2019.

APPRECIATION SUR LA NECESSITE DE MODIFIER LE PLAN LOCAL D'URBANISME.

En l'absence de solutions alternatives étudiées, dans la mesure où une étude fait état de 900 logements vacants dans la commune, il est difficile de mesurer la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme, allant ainsi à l'encontre des préconisations de la Directive territoriale d'aménagement (site inscrit « Littoral de Nice à Menton »), du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en cours, et des demandes des habitants. Pourtant, les citoyens qui se sont exprimés ont fait état de plusieurs autres possibilités, n'impactant pas une zone naturelle.

La Commune propose de transformer la zone AU du Parc Grima en parc paysager ; Toutefois, elle n'a pas inclus ce projet dans le périmètre du projet soumis à l'enquête, ni en préalable à celui-ci. Ceci aurait pourtant conforté le dossier, bien que la surface du Parc soit inférieure à celle de la carrière.

Comme, en outre, l'absence de données sociologiques et de l'évolution du foncier ne permet pas de démontrer la cohérence de cet aménagement avec la politique foncière générale de la commune, la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme ne ressort pas de la lecture de ce dossier.

CONCLUSION

C'est en tenant compte de ces éléments que j'ai abouti aux conclusions motivées annexées, sur l'intérêt public du projet tel que présenté dans ce dossier, et sur la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Gattières, le 2 mars 2021



Alice Kuhne-Barbier – Commissaire enquêteur

ANNEXES

1. Nomination du commissaire-enquêteur
2. Arrêté d'ouverture d'enquête
3. Procès-verbal et tableau analytique des observations
4. Données INSEE fournis par un citoyen
5. Réponse du maître d'ouvrage aux observations
6. Conclusions motivées sur l'intérêt public du projet
7. Conclusions motivées sur la nécessité de modifier le Plan local d'urbanisme.