



VILLE DE BEAUSOLEIL

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N°4-2021
(SEPTEMBRE-OCTOBRE)

DELIBERATIONS

- CONSEIL MUNICIPAL DU 10 SEPTEMBRE 2021

ARRETES



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

Je soussigné Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil, certifie que les actes portés sur la liste ci-dessous, figurent dans le Recueil des Actes Administratifs n°4 de l'année 2021 mis à la disposition du public le 1er décembre 2021.

TOME I

DELIBERATIONS

Conseil municipal du 10 septembre 2021

Préfecture le 14 septembre - Affichage le 15 septembre - PUBLIC le 15 septembre

Compte-rendu des débats de la séance précédente

G 4 a - Compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 27 mai 2021 – Approbation.

Administration Générale

G 5 b - Compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

G 5 c - Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) - Rapport annuel 2020 sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets.

Education – Culture – Social

G 5 d - Déclaration de projet n° 4 - Domaine Charlot - Création d'une Médiathèque - Centre Social Approbation.

TOME II

DELIBERATIONS

Conseil municipal du 10 septembre 2021

G 5 e - Domaine Charlot - Convention de mécénat entre la Ville de Beausoleil et la Caisse Locale du Crédit Agricole de Menton - Conservation de fresques - Autorisation de signature.

Aménagements urbains - Foncier

G 5 f - Division volumétrique et déclassement d'une emprise en surplomb du Chemin Romain au profit du domaine privé de la Commune.

Stationnement

G 5 g - Rapport d'activité 2020 - DSP pour l'exploitation des Parcs de Stationnement « Libération », « Belle Epoque » et « Victor Hugo » à Beausoleil – Déléataire : INDIGO INFRA France.

G 5 h - Rapport d'activité 2020 – DSP pour le stationnement payant sur voirie de Beausoleil - Déléataire : INDIGO INFRA France.

Finances

G 5 i - Décision modificative n° 2 – Budget Primitif - Exercice 2021.

G 5 j - Remboursement des frais d'inscription aux activités municipales.

Sports – Vie Associative

G 5 k - Attribution d'une subvention exceptionnelle à l'Amicale des Sapeurs-Pompiers de La Turbie.

Direction des ressources Humaines

G 5 l - Recrutement par voie statutaire ou contractuelle d'un Juriste au Service de l'Urbanisme (H/F).

COVID-19

G 5 m - COVID-19 - Centre de dépistage - Vaccination - Information du Conseil Municipal.

ARRÊTES

Dates	N°	Objet
DIRECTION GENERALE DES SERVICES		
16-09-21	DGS/JLD/AL/97-21	Modification de l'arrêté n° 63-20 portant délégation de fonctions et de signature à Madame Maïlys SALIVAS, Quatrième Adjointe au Maire.
10-09-21	ST/AG/100-2021	Autorisation d'ouverture de l'ensemble sportif « Alexandre Cerimonia » sis 7 avenue Maréchal Foch à Beausoleil.
13-09-21	EC/102/21	Arrêté fixant les emplacements réservés à l'affichage électoral.
17-09-21	113	Décision du Maire – Demandes de subventions « Domaine Charlot » – Médiathèque – Centre Social
24-09-21	DGS/DL 2021/116	Arrêté portant habilitation de la société GLOBAL SAFETY & CONSULTING, à contrôler les justificatifs du passe-sanitaire lors de la Journée des Associations
24-09-21	DGS/NL/AL 2021/117	Arrêté portant habilitation de M. Didier LECLINCHE, à contrôler les justificatifs du passe-sanitaire lors de la Journée des Associations.

Dates	N°	Objet
DIRECTION GENERALE DES SERVICES		
24-09-21	DGS/NL/AL 2021/118	Arrêté portant habilitation de Mme Assia DJERRAI, à contrôler les justificatifs du passe-sanitaire lors de la Journée des Associations.
08-10-21	DGS/MD 2021/123	Arrêté portant habilitation de la société GLOBAL SAFETY & CONSULTING, à contrôler les justificatifs du passe-sanitaire lors de la manifestation « Festival des Héros de la Télé » du 08 au 09 octobre 2021.

Date	N°	Objet
POLICE MUNICIPALE		
21-09-2021	PM/JCR/1284/2021	Arrêté portant autorisant d'implantation d'une grue à tour chantier « MC Park », parking public, 72 boulevard Guynemer, à Beausoleil.
29-09-2021	PM/CM/1337/2021	Arrêté réglementant la profession des conducteurs de taxi à Beausoleil.
08-10-2021	PM/CM/1394/2021	Arrêté portant création d'un emplacement pour véhicules deux et trois roues avenue Foch à Beausoleil.
25-10-2021	PM/CM/1500/2021	Arrêté portant implantation permanente d'un arrêt obligatoire rue des Martyrs de la Résistance à l'intersection avec l'impasse des Garages à Beausoleil.

Fait à Beausoleil, le 1er décembre 2021

Le Maire,


Gérard SPINELLI

DELIBERATIONS



VILLE DE BEAUSOLEIL

Le 2 septembre 2021

CONVOCA T I O N



Madame, Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir assister à la réunion du Conseil Municipal qui se tiendra en séance publique, dans la salle des délibérations, salle polyvalente Centre Culturel Prince Héréditaire Jacques de Monaco, le

Vendredi 10 septembre 2021 à 19 heures.



ORDRE DU JOUR

Compte-rendu des débats de la séance précédente

1 - Compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 15 juillet 2021 - Approbation

Administration Générale

2 - Compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales

3 - Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) - Rapport annuel 2020 sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets

Education - Culture - Social

4 - Déclaration de projet n° 4 - Domaine Charlot - Création d'une Médiathèque - Centre Social Approbation

5 - Domaine Charlot - Convention de mécénat entre la Ville de Beausoleil et la Caisse Locale du Crédit Agricole de Menton - Conservation de fresques - Autorisation de signature

Aménagements urbains - Foncier

6 - Division volumétrique et déclassement d'une emprise en surplomb du Chemin Romain au profit du domaine privé de la Commune

Stationnement

7 - Rapport d'activité 2020 - DSP pour l'exploitation des Parcs de Stationnement « Libération », « Belle Epoque » et « Victor Hugo » à Beausoleil – Déléataire : INDIGO INFRA FRANCE

8 - Rapport d'activité 2020 – DSP pour le stationnement payant sur voirie de Beausoleil - Déléataire : INDIGO INFRA FRANCE

Finances

9 - Décision modificative n° 2 – Budget Primitif - Exercice 2021

10 - Remboursement des frais d'inscription aux activités municipales

Sports – Vie Associative

11 – Attribution d'une subvention exceptionnelle à l'Amicale des Sapeurs-Pompiers de La Turbie

Direction des Ressources Humaines

12 - Recrutement par voie statutaire ou contractuelle d'un Juriste au Service de l'Urbanisme (H/F)

COVID-19

13 - COVID-19 - Centre de dépistage - Vaccination - Information du Conseil Municipal

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Le Maire,

Gérard SPINELLI





Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 32
Affiché le :

Réf. : G 5 a

Séance du 10 septembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le 10 du mois de septembre à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Fatima KADDIOUI, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Pavithra KURUSAMY, Amin BELAHHIB, Lucien BELLA, Christine MATHIEU, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusées et représentées :

Mme Martine PEREZ, conseillère municipale, représentée par M. Gérard SPINELLI, Maire,
Mme Bintou DJENEPO, conseillère municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, conseiller municipal,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, conseillère municipale, représentée par M. Jorge GOMES, adjoint au Maire,
Mme Elena AVRAMOVIC, conseillère municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire.

Excusée :

Mme Vanessa VIETTI, conseillère municipale.

Objet : Compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 15 juillet 2021
Approbation.

Il est soumis au Conseil Municipal le compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 15 juillet 2021.

Le Conseil Municipal :

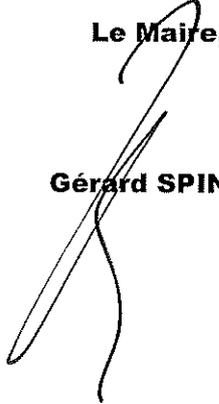
APPROUVE le compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 15 juillet 2021, ce :

A L'UNANIMITE.

Fait et délibéré à Beausoleil, le 10 septembre 2021.

Le Maire,

Gérard SPINELLI





VILLE DE BEAUSOLEIL

Affiché le : 21 juillet 2021
Retiré le :

**COMPTE-RENDU DES DEBATS DE LA
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 15 JUILLET 2021**

(En application de l'Article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales)

L'an deux mille vingt et un, le 15 du mois de juillet à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI (à compter de la délibération G 4 J), Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMLA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Bintou DJENEPO, Fatima KADDIOUI, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Amin BELAHBIB, Vanessa VIETTI, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusés et représentés :

*Mme Patricia VENEZIANO, conseillère municipale, représentée par M. Georges ROSSI, conseiller municipal,
Mme Martine PEREZ, conseillère municipale, représentée par M. Gérard SPINELLI, Maire,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, conseillère municipale, représentée par M. Jorge GOMES, adjoint au Maire,
Mme Elena AYRAMOVIC, conseillère municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire,
Mme Pavithra KURUSAMY, conseillère municipale, représentée par M. Amin BELAHBIB, conseiller municipal,
M. Lucien BELLA, conseiller municipal, représenté par Mme Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillère municipale,
Mme Christine MATHIEU, conseillère municipale, représentée par M. Stéphane MANFREDI, conseiller municipal.*

Présents : 33

Monsieur Le Maire : « Dans le cadre d'une politique environnementale centrée sur les mobilités douces et élargie aujourd'hui sur les bonnes gestions des déchets afin de réduire la consommation de bouteilles plastiques. Nous avons souhaité vous doter d'une

gourde isotherme. Cette initiative sera suivie de bien d'autres. Nous savons que nous pouvons compter sur vous pour soutenir cette contribution écocitoyenne. C'est une initiative que nous partageons avec Cindy GENOVESE. Nous avons déjà remis une gourde à l'ensemble du Personnel Municipal. »

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal qu'il échet de désigner un secrétaire de séance, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales.

Monsieur le Maire propose Madame Eléonore PATERNOTTE, adjointe au Maire.

Madame Eléonore PATERNOTTE, adjointe au Maire, est désignée secrétaire de séance, à l'unanimité.

A la demande de Monsieur le Maire, Madame Eléonore PATERNOTTE, adjointe au Maire, procède à l'appel des présents.

Le quorum étant atteint, conformément aux dispositions de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales, Monsieur le Maire ouvre la séance à 19 heures.

ORDRE DU JOUR

Compte-rendu des débats de la séance précédente

1 - Compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 27 mai 2021 – Approbation

Administration Générale

2 - Compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales

3 - Convention de mise à disposition de tablettes électroniques pour les élus des communes de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - Autorisation de signature

Finances

4 - Décision modificative n° 1 - Budget de la Commune - Exercice 2021

5 - Apurement du Compte 1069 - Budget Principal de la Commune

6 - Application de l'article 1407 ter du Code Général des Impôts

Aménagements urbains

7 - Convention de maîtrise d'ouvrage unique relative aux « travaux de requalification du boulevard Guynemer - renouvellement multi-réseaux » - Communauté d'agglomération de la Riviera Française (C.A.R.F.) - Autorisation de signature

Finances

8 - Remboursement des frais d'inscription aux activités municipales et de tickets repas du personnel communal

Commerces – Patrimoine – Ressources immobilières

9 - Abattement de la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure 2021 - Covid-19

Développement Durable

10 - Convention Citoyenne sur la propreté de la ville

Ressources Humaines

11 - Ouverture au recrutement sur un emploi permanent d'un agent contractuel

12 - Convention de mutualisation des services supports entre la Commune de Beausoleil et le C.C.A.S. de la ville de Beausoleil

13 - Compte Personnel de Formation (C.P.F.) - Modalités de mise en œuvre

14 - Règlement des frais de déplacement - Modification des conditions et modalités de règlement des frais occasionnés pour les déplacements

Sports – Vie Associative

15 - Dénomination du futur dojo municipal du gymnase Cerimonia

COVID-19

16 - COVID-19 – Centre de dépistage - Vaccination - Information du Conseil Municipal

Compte-rendu des débats de la séance précédente

1 - Compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 25 mars 2021 – Approbation

Rapporteur : Monsieur le Maire

Il est soumis au Conseil Municipal le compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 25 mars 2021.

Débat préalable à l'approbation du compte-rendu :

Néant.

Le Conseil Municipal oui l'exposé, délibère et :

APPROUVE le compte-rendu des débats de la séance du Conseil Municipal du 27 mai 2021, ce :

A L'UNANIMITE,

4 ABSTENTIONS du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Administration Générale

2 - Compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par délibération du 26 mai 2020, le Conseil Municipal a délégué au Maire certaines compétences dans les matières définies par l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales. En application des dispositions de l'article L.2122-23 du code général des collectivités territoriales, il est rendu compte au Conseil Municipal de l'exercice de la délégation :

Equipements sportifs

Arrêté n° 35-2021 portant autorisation d'occupation du domaine public en date du 08-04-21

Occupant : AUTOMOBILE CLUB DE MONACO représentée par son Commissaire Général : M. Christian TORNATORE

Montant sera réglé par l'Automobile Club soit 2 194,72 € arrondi à 2 195,00 €

Motif : Stationnement des Camions Transporteurs du 78^{ème} Grand Prix de F1

Lieu : Plateforme n° 2 du Complexe Sportif du DEVENS

Période d'Occupation : Du samedi 15 au mardi 25 mai 2021

Avenant n° 3 à la convention de mise à disposition annuelle en date du 08-09-20 en date du 11-05-21

Saison Sportive – Année 2020-2021

Occupant : Association « FOOTBALL CLUB DE BEAUSOLEIL »

Occupation à titre gracieux

Objet : Prorogation période des conditions d'utilisations du système vidéo pour captations d'images pour la période allant du 01-05-21 au 31-08-21

Lieu : Stade André VANCO

Equipements culturels

Salle de Spectacle du Centre Culturel Prince Jacques :

Avenant n° 2 en date du 19-05-21 relatif à la convention de mise à disposition en date du 23-02-21, visé par la Préfecture le 17-06-21

Occupation de la salle de spectacle du CCPJ de janvier à juillet 2021 (modification du nombre de places effectif dans la salle) pour la célébration du culte évangéliste

Occupant : Association « Eglise évangéliste de la Riviera »

Convention de mise à disposition en date du 08-06-21, visée par la Préfecture le 17-06-21

Occupation de la salle de spectacle du CCPJ pour la tenue d'un spectacle musical le vendredi 11 juin 2021 et le samedi 12 juin 2021

Occupant : Association « Karaoké Club de Beausoleil »

Redevance réglée par l'association pour la présence d'un agent SSLAP et d'un agent pour le soutien logistique : 270 €

Convention de mise à disposition en date du 23 juin 2021

Occupation de la salle de spectacle du CCPJ pour la tenue de l'assemblée générale de l'Association « Football Club de Beausoleil » le 3 juillet 2021

Redevance réglée par l'association pour la présence d'un agent SSLAP et d'un agent pour le soutien logistique : 180 €

Théâtre Michel Daner :

Convention de mise à disposition en date du 14-06-21

Occupation du Théâtre Michel Daner pour la tenue d'une Assemblée Générale le vendredi 18 juin 2021

Occupant : Association « L'Amicale des Retraités et Amis du Pétanque Club des Platanes »

Redevance réglée par l'association pour la présence d'un agent SSIAP : 90 €

Location Licence IV

Contrat de location en date du 31-03-21, reçu en Préfecture le 12-04-21

Du 01-04-21 au 31-03-24

Locataire : SARL LE PAIN DO MINHO

Loyer du 01-04-21 au 31-12-21 : 3 150 €

Biens immobiliers

Contrat de location en date du 30-03-21, reçu en Préfecture le 30-03-21

Appartement Le Grand Palais de France – 2 avenue Verdun

Du 01-04-21 au 31-03-23

Occupant : SARL BALLARINI VINCENZO & CIE

Loyer du 01-04-21 au 31-12-21 : 5 850 €

Convention d'occupation en date du 30-04-21, reçue en Préfecture le 07-05-21

Appartement 25 boulevard de la République

Du 01-05-21 au 30-04-22

Occupant : Mélanie OHAYON-ORDAZ

Loyer du 01-05-21 au 31-12-21 : 3 430,08 €

Convention d'occupation en date du 17-05-21, reçue en Préfecture le 17-05-21

Cabine n° 4 – Marché des Moneghetti – 5 boulevard des Moneghetti

Du 01-01-22 au 31-12-22

Occupant : Franck DUPUY

Redevance du 01-01-22 au 31-12-22 : 5 661,45 €

Convention d'occupation en date du 19-05-21, reçue en Préfecture le 20-05-21

Appartement 25 boulevard de la République

Du 19-05-21 au 18-05-22

Occupant : Monty BALBIR

Loyer du 19-05-21 au 31-12-21 : 2 286,20 €

Bail commercial en date du 04-06-21, reçu en Préfecture le 07-06-21

Local commercial – 30 boulevard de la République

Du 01-06-21 au 31-06-30

Occupante : SARL HOME PLUS représentée par :

Madame AZEVEDO OLIVEIRA Fatima

Loyer du 01-09-21 au 31-12-21 : 6 200,00 €

Résiliation amiable au contrat de location en date du 15-06-21, reçue en Préfecture le

15-06-21 à compter du 15-06-21

Cave – 2 avenue Général de Gaulle

Occupante SCI LUCIGNOLO

Emplacements de stationnement

Résiliation contrat de location de droit commun garage fermé, en date du 01-06-21, reçu en Préfecture le 02-06-21

Box fermé n° 402 – Parking Victor Hugo, Avenue Paul Doumer prolongée à compter du 01-06-21
Madame Ingrid FERRET

Contrat de location d'un emplacement de stationnement, en date du 01-06-21 reçu en Préfecture le 02-06-21
Emplacement n° 26 – Parking Monte-Cristo – Traverse Monte Cristo à compter du 01-06-21
Du 01-06-21 au 31-12-21
Occupante : Madame Ingrid FERRET
Loyer de du 01-06-21 au 31-12-21 : 1 011,50 €

Résiliation amiable du contrat de location du 28-01-19, en date 31-05-21, reçu en Préfecture le 02-06-21
Emplacement de parking n° 26 – parking Monte Cristo, Traverse Monte Cristo à compter du 01-06-21
Monsieur Aurelio BORGHI

Contrat de location de droit commun garage fermé, en date du 28-05-21, reçu en Préfecture le 02-06-21
Box fermé n° 10 niveau - 3 – Parking Victor Hugo – avenue Paul Doumer prolongée, à compter du 01-06-21
Du 06-01-21 au 30-11-21
Occupant : Monsieur Loïc PASSARINO
Loyer de du 01-06-21 au 31-12-21 : 1 089,41 €

Contrat de location d'un emplacement de stationnement, en date du 28-05-21, reçu en Préfecture le 02-06-21
Emplacement n° 4 – Parking des Serres – Route des Serres à compter du 01-06-21
Du 01-06-21 au 31-12-21
Occupant : Monsieur Robert GAROSCIO
Loyer de du 01-06-21 au 31-12-21 : 658,63 €

Résiliation amiable du contrat de location du 05-04-19, en date du 29-03-21, reçu en Préfecture le 29-03-21
Emplacement de parking n° 6 – parking Les Paroches, 54 boulevard de la Turbie, à compter du 01-04-2021
Madame Emmanuelle LIME

Contrat de location, en date du 31-03-2021 reçu en Préfecture le 31-03-21
Emplacement de parking n° 6 – parking Les Paroches, 54 boulevard de la Turbie,
Du 01-04-21 au 31-12-21
Occupant : Monsieur Claude PAULET
Loyer d'avril à décembre : 846,81 €

Résiliation contrat de location de droit commun garage fermé, en date du 29-03-21, reçu en Préfecture le 31-03-21
Box fermé n° 408 – Parking Victor Hugo, Avenue Paul Doumer prolongée à compter du 01-04-21
Monsieur Romain DUMAS

Le Conseil Municipal prend acte du compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

3 - Convention de mise à disposition de tablettes électroniques pour les élus des communes de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - Autorisation de signature
Rapporteur : Monsieur le Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :
Néant.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) **APPROUVE** la convention de mise à disposition de tablettes électroniques pour les élus de la Commune de Beausoleil avec la C.A.R.F. ;

b) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention, ce :

A L'UNANIMITE,

4 ABSTENTIONS du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Finances

4 - Décision modificative n° 1 - Budget de la Commune - Exercice 2021
Rapporteur : Madame Eléonore PATERNOTTE, Adjointe au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :
Madame Eléonore PATERNOTTE présente la décision modificative du budget primitif n°1 de la Commune telle que précisée dans la note de synthèse.

Il est donc proposé d'arrêter la décision modificative n°1 au budget primitif 2021 comme suit :

Section de Fonctionnement :	
Dépenses :	6 092 773,26 €
Recettes :	6 092 773,26 €
Dont Dépenses réelles :	990 273,26 €
Dont Dépenses d'ordre :	5 102 500,00 €
Dont Recettes réelles :	141 950,00 €
Dont Recettes d'ordre :	/
Dont Résultat cumulé (002) reporté	5 950 823,26 €

Section d'investissement :	
Dépenses :	13 200 843,39 €
Recettes :	13 200 843,39 €
Dont Dépenses réelles :	7 267 500,00 €
Dont Dépenses d'ordre :	/
Dont Restes à réaliser – Dépenses :	4 529 658,52 €
Dont Résultat cumulé (001) reporté	1 403 684,87 €
Dont Recettes réelles :	2 165 000,00 €
Dont Recettes d'ordre :	5 102 500,00 €
Dont Restes à réaliser – Recettes :	4 310 039,55 €
Dont Excédents capitalisés (1068)	1 623 303,84 €

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) APPROUVE et ARRETE la décision modificative du budget primitif n° 1 de la Commune telle que précisée dans la délibération ;

b) APPROUVE l'ouverture des crédits budgétaires au chapitre 16 Emprunts et dettes, en recettes pour 8 750 000 euros, et en dépenses pour 1 704 500 €, afin de permettre les opérations de financement du programme d'investissements, et nécessaires au rétablissement des équilibres bilanciaux et à une gestion optimisée de l'encours de dette ;

c) APPROUVE la liste transmise par le Comptable public et annexée à la délibération des créances à admettre en non-valeur pour un total de 523 371,61 €, et DIT que les crédits budgétaires nécessaires au mandatement de la dépense sont ouverts au compte n° 6541 Créances admises en non-valeur, fonction 020 ;

d) APPROUVE la reprise partielle des provisions pour risques constituées pour faire face au non-recouvrement de créances dont le Comptable public a proposé à l'Ordonnateur l'admission en non-valeur, et DIT que les crédits budgétaires en recettes de fonctionnement pour 110 511,84 € sont ouverts au compte n° 7875 Reprises sur provisions pour risques, fonction 020 ;

e) DIT que la plaquette de la décision modificative n° 1 du budget primitif 2021 de la Commune est mise à disposition du public à l'Hôtel de Ville et à la mairie annexe des Moneghetti, ce par :

28 VOIX POUR du Groupe « Gérard SPINELLI »,

4 VOIX CONTRE du Groupe « Soyons Fiers de Beausoteil ».

5 - Apurement du Compte 1069 - Budget Principal de la Commune
Rapporteur : Madame Eléonore PATERNOTTE, Adjointe au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Madame Eléonore PATERNOTTE présente l'apurement du compte 1069 du budget principal de la Commune.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) DECIDE de l'apurement du compte 1069 du budget de la Commune par l'émission d'un mandat au compte 1068 (« Excédents de fonctionnement capitalisés ») pour un montant de 47 289,90 € (opération d'ordre semi-budgétaire) ;

b) DIT que les crédits afférents sont prévus au budget exercice 2021 amendé par décision modificative n° 1, ce par :

28 VOIX POUR du Groupe « Gérard SPINELLI »,

4 VOIX CONTRE du Groupe « Soyons Fiers de Beausoteil ».

6 - Application de l'article 1407 ter du Code Général des Impôts
Rapporteur : Madame Éléonore PATERNOTTE, Adjointe au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Madame Éléonore PATERNOTTE présente l'application de l'article 1407 ter du Code Général des Impôts.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) DECIDE d'instaurer la majoration de 60 % de la part communale de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements non affectés à l'habitation principale et ce à compter du 1^{er} janvier 2022 ;

b) DIT que Monsieur le Maire est chargé de notifier la délibération aux services préfectoraux, ce par :

29 VOIX POUR du Groupe « Gérard SPINELLI »,

4 VOIX CONTRE du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Aménagements urbains

7 - Convention de maîtrise d'ouvrage unique relative aux « travaux de requalification du boulevard Guynemer - renouvellement multi-réseaux » - Communauté d'agglomération de la Riviera Française (C.A.R.F.) - Autorisation de signature
Rapporteur : Monsieur le Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Néant.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) APPROUVE la convention de maîtrise d'ouvrage unique annexée à la délibération entre la Commune de Beausoleil et la Communauté d'agglomération de la Riviera Française (C.A.R.F.) ;

b) AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention, ce :

A L'UNANIMITE,

4 ABSTENTIONS du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Finances

8 - Remboursement des frais d'inscription aux activités municipales et de tickets repas du personnel communal
Rapporteur : Madame Mailys SALIVAS, Adjointe au Maire

Madame Mailys SALIVAS : « Cette note est relativement simple, il s'agit de demander au Conseil Municipal d'autoriser le remboursement des frais d'inscription à des activités municipales et des tickets repas du personnel communal à la suite d'erreurs de pointage. Y-a-t-il des questions ? »

Pas de questions.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) **DECIDE** que les recettes perçues seront remboursées par virement administratif aux familles identifiées dans la délibération ;

b) **DIT** que les crédits correspondants seront prélevés au budget 2021, article 673, sous-fonction 251 et à l'article 6488, sous-fonction 020, ce :

A L'UNANIMITE.

Commerces – Patrimoine – Ressources immobilières

9 - Abattement de la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure 2021 - Covid-19

Rapporteur : Monsieur Edouard-Jean CURTET, Conseiller Municipal

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Néant.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) **APPROUVE** la proposition de Monsieur le Maire ;

b) **DECIDE** d'appliquer un abattement de 100 % sur la TLPE due au titre de l'exercice 2021 pour l'ensemble des redevables de cette taxe, ce :

A L'UNANIMITE.

Développement Durable

10 - Convention Citoyenne sur la propreté de la ville

Rapporteur : Madame Cindy GENOVESE, Adjointe au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Madame Cindy GENOVESE : « La propreté de la ville est une priorité pour le Conseil Municipal et implique certes les services comme ceux de la Ville et de la CARF mais aussi l'ensemble de ses habitants et de ses acteurs économiques. Ainsi la Commune souhaite engager une démarche participative avec la tenue d'une Convention Citoyenne dont vous avez eu les détails dans la fiche jointe. Il s'agit de mettre en contact l'ensemble des acteurs impliqués afin de nous soumettre des propositions et des recommandations. Y a-t-il des questions par rapport à cette convention citoyenne ? »

Pas de questions.

Madame Cindy GENOVESE : « Des élus sont représentés dans cette Convention Citoyenne. Avant de les désigner je vous propose de faire le vote à main levée ? Qui est contre cette désignation à main levée ? »

Monsieur Stéphane **MANFREDI** est contre.

Madame Cindy GENOVESE : « Monsieur **MANFREDI**, nous nous étions rencontrés pour en discuter, vous étiez partant pour participer à cette convention et vous votez contre cette convention ? »

Monsieur Stéphane MANFREDI : « Madame GENOVESE ça va être très simple et très rapide, nous nous sommes consultés, le groupe, aucun membre de l'opposition ne participera à cette mascarade. Merci beaucoup. »

Madame Cindy GENOVESE : « D'accord, alors je vous indique que les élus représentants dans cette convention citoyenne seront des élus de la majorité, je serai la Présidente accompagnée par Monsieur DESTEFANIS et Monsieur BELAHBIB, pour cette convention.

Nous allons donc voter pour ces désignations à bulletins secrets. »

Le Conseil Municipal a voté l'exposé, délibère et :

APPROUVE la mise en place d'une Convention Citoyenne sur la propreté de la commune, ce par :

29 VOIX POUR du Groupe « Gérard SPINELLI »,

4 VOIX CONTRE du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Il est ensuite proposé au Conseil Municipal de désigner Madame Cindy GENOVESE, adjointe déléguée, accompagnée Messieurs Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire, Amin BELAHBIB et Stéphane MANFREDI, conseillers municipaux, pour participer à cette instance.

Considérant la position exprimée par Monsieur Stéphane MANFREDI de ne pas participer à la Convention Citoyenne, formulée en des termes non équivoques,

Monsieur le Maire demande à l'Assemblée Délibérante si elle entend procéder à cette désignation au scrutin public à main levée. QUATRE VOIX s'élèvent CONTRE.

Aussi, le vote se déroule donc à bulletins secrets et donne le résultat suivant :

Votants : 33
Nul : 1
Blanc : 4
Exprimés : 28
Pour : 28

Sont désignés pour participer à la Convention Citoyenne sur la propreté de la ville :

- Madame Cindy GENOVESE, Présidente
- Monsieur Gérard DESTEFANIS, Premier adjoint
- Monsieur Amin BELAHBIB, Conseiller municipal.

Ressources Humaines

11 - Ouverture au recrutement sur un emploi permanent d'un agent contractuel

Rapporteur : Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Monsieur Alain DUCRUET : « Monsieur le Maire, une délibération dont vous avez encore une fois l'habitude puisque quand les postes ont été au tableau des effectifs, il n'y avait pas la possibilité de recruter par voie contractuelle. Donc c'est ce poste qui existe

déjà au tableau des effectifs, je vous propose de pouvoir donner la possibilité de recrutement par voie contractuelle. Avez-vous des questions ? »

Monsieur Stéphane MANFREDI : « Simplement un mot, nous ne voterons pas pour cette délibération étant donné que le poste existe déjà, il s'appelle poste de collaborateur de cabinet, il est déjà ouvert aux contractuels, donc c'est un double poste qui est ouvert, donc nous nous opposerons à ce poste »

Monsieur Alain DUCRUET : « Très bien et je précise qu'il n'y a pas d'embauche supplémentaire. Donc nous pouvons passer aux votes »

Monsieur Le Maire : « M. MANFREDI, je suis surpris par votre prise de position. Il ne s'agit pas du poste de collaborateur de cabinet. »

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

DECIDE d'ouvrir la possibilité de pourvoir par voie contractuelle le poste d'attaché territorial, comme indiqué dans la délibération, sur le fondement de l'article 3-3 de la loi du 26 janvier 1984, en cas d'impossibilité de recrutement par la voie statutaire, ce par :

29 VOIX POUR du Groupe « Gérard SPINELLI »,

4 VOIX CONTRE du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

12 - Convention de mutualisation des services supports entre la Commune de Beausoleil et le C.C.A.S. de la ville de Beausoleil

Rapporteur : Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Monsieur Alain DUCRUET : « C'est le renouvellement de la convention de mutualisation pour les services supports entre la Commune de Beausoleil et le C.C.A.S., vous en avez l'habitude. Sur la nouvelle convention qui va être votée jusqu'à la fin du mandat, c'est toujours la même chose sauf que dans celle-ci nous avons ajouté les bâtiments communaux, le service hygiène, prévention et sécurité et le parc automobile. Avez-vous des questions ? »

Pas de questions.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) **APPROUVE** la Convention de mutualisation des services supports entre la Commune de Beausoleil et le C.C.A.S. de la ville de Beausoleil ;

b) **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite Convention dont le projet est joint à la délibération, ce :

A L'UNANIMITE,

4 **ABSTENTIONS** du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

13 - Compte Personnel de Formation (C.P.F.) - Modalités de mise en œuvre

Rapporteur : Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Monsieur Alain DUCRUET : « Le compte personnel de formation qui est maintenant dans les textes légaux, s'adosse avec le compte d'engagement citoyen pour former le compte personnel d'activité. Donc vous avez tous les détails en annexe ; juste pour dire que ce compte personnel de formation va être un bien pour les salariés puisqu'il va leur donner une autonomie et une liberté d'action sur leurs formations et leur carrière. Tout cela a été entériné au comité technique à l'unanimité. Y a-t-il des questions ? »

Pas de questions.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

APPROUVE les propositions et les orientations générales données à la mise en place du Compte Personnel de Formation, comme indiqué dans le règlement annexé à la délibération, ce :

A L'UNANIMITE,

4 ABSTENTIONS du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

14 - Règlement des frais de déplacement - Modification des conditions et modalités de règlement des frais occasionnés pour les déplacements

Rapporteur : Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Monsieur Alain DUCRUET : « La mise à jour du règlement des frais de déplacement pour les fonctionnaires, les contractuels et les élus et tous les gens qui interviennent pour la commune. Avez-vous des questions ? »

Pas de questions.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) CONFIRME les règles de remboursement des frais de déplacement des agents communaux et des élus comme indiqué dans la délibération, sur le fondement du Décret n° 2020-689 du 4 juin 2020 modifiant le décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001 ;

b) APPROUVE le règlement des frais de déplacement joint à la délibération ;

c) DIT que les crédits correspondants seront inscrits au budget de chaque exercice concerné – article 6532 – sous-fonction 020 et 021, ce :

A L'UNANIMITE,

4 ABSTENTIONS du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Sports - Vie Associative

15 - Dénomination du futur dojo municipal du gymnase Cerimonia
Rapporteur : Monsieur le Maire

Débat préalable à l'approbation de la délibération :

Monsieur le Maire : « Je vous propose, afin de marquer cet événement fort que représente la création d'un dojo municipal au sein du gymnase Cerimonia de donner le nom de Monsieur Joseph MORALEDA qui est Président du Judo Club de Beausoleil. Je demande donc de dénommer ce dojo, Joseph MORALEDA.

Monsieur Joseph MORALEDA a été conseiller municipal de Beausoleil, il a été Président de la Commission Jeunesse et Sport de Beausoleil de 1971 à 1982 et c'est lui qui est le Président fondateur du Judo Club de Beausoleil qu'il a créé le 24 février 1973. Depuis 48 ans, il contribue ainsi à faire vivre le Club et à permettre aux Beausoleilloises et Beausoleillois de pratiquer cette activité sportive sur le territoire.
Est-ce que vous avez des questions ? »

Monsieur Stéphane MANFREDI : « Nous sommes tout à fait très heureux que Monsieur MORALEDA donne son nom au nouveau dojo, nous espérons que c'est la porte ouverte à la dénomination de futurs locaux ou jardins et peut-être pourquoi pas nous verrons le jardin de Grima porter le nom de Monsieur Lucien BELLA. Merci »

Le Conseil Municipal ouï l'exposé, délibère et :

a) ENTERINE le choix de la désignation « Dojo Municipal Joseph MORALEDA » ;

b) AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte afférent à la formalisation de cette dénomination, ce :

A L'UNANIMITE.

COVID-19

16 - COVID-19 - Centre de dépistage - Vaccination - Information du Conseil Municipal
Rapporteur : Monsieur le Maire

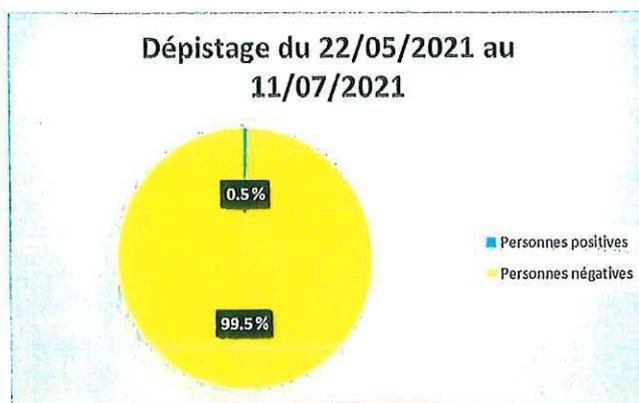
Il est présenté au Conseil Municipal un point sur le Centre de dépistage et la vaccination actualisé au 13 juillet 2021.

Monsieur Le Maire : « Je me suis engagé auprès de vous, je vous fais le rapport sur notre plateforme COVID. Au niveau du dépistage, nous en sommes maintenant à 4 482 Beausoleillois qui ont été dépistés gratuitement au Centre Covid-19. Quant à la vaccination, nous en sommes à 2 854 sur le Centre de la CARF et 2 342 sur le Centre de vaccination de Beausoleil ce qui fait 5 196. Nous avons actuellement 78 personnes qui sont en liste d'attente, mais depuis les déclarations du Président de la République, ces chiffres sont effectivement en train d'exploser. Quant au planning d'été, on restera ouvert cet été au dépistage et à la vaccination. On va certainement augmenter nos prévisions.

Il est présenté au Conseil Municipal un point sur le Centre de dépistage et la vaccination actualisé au 13 juillet 2021.

DEPISTAGE COVID-19

À ce jour, 4 482 Beausoleillois ont été dépistés gratuitement au centre COVID 19.
Taux de positivité de 0.5 % soit une petite évolution de 0.3 % en rapport au bilan du 02/07/2021.



VACCINATION COVID-19

5 196 Beausoleillois ont été vaccinés.
Centre de Vaccination de RCM et Menton : 2 854 Beausoleillois vaccinés (Pfizer ou Moderna).
Centre de Vaccination Beausoleil : 2 342 Beausoleillois vaccinés (Pfizer-Moderna-AZ-Janssen).
Les 2^{èmes} doses sont comprises dans le calcul de Beausoleil - Cycle de vaccination complet.
Liste attente Beausoleil tous vaccins confondus : 78 personnes.
Le dépistage et la vaccination sont maintenus pendant la période estivale.

Monsieur le Maire : « L'ordre du jour étant épuisé, il me reste à vous remercier de votre présence, et vous souhaiter, pour ceux qui peuvent partir en vacances, de bonnes vacances. Rendez-vous en septembre pour le prochain Conseil Municipal. »

Séance levée à 19 heures 35

Beausoleil, le 19 juillet 2021

Le Maire,

Gérard SPINELLI



Commune de BEAUSOLEIL

Nombre de membres
composant le Conseil : 33
En exercice : 33
Ayant pris part à
la délibération : 32
Affiché le :

Réf. : G 5 b

Séance du 10 septembre 2021

L'an deux mille vingt et un, le 10 du mois de septembre à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Fatima KADDIUI, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Pavithra KURUSAMY, Amin BELAHBIB, Lucien BELLA, Christine MATHIEU, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusées et représentées :

Mme Martine PEREZ, conseillère municipale, représentée par M. Gérard SPINELLI, Maire,
Mme Bintou DJENEPO, conseillère municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, conseiller municipal,
Mme Emmanuelle OLIVEIRA, conseillère municipale, représentée par M. Jorge GOMES, adjoint au Maire,
Mme Elena AVRAMOVIC, conseillère municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire.

Excusée :

Mme Vanessa VIETTI, conseillère municipale.

Objet : Compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales.

Par délibération du 26 mai 2020, le Conseil Municipal a délégué au Maire certaines compétences dans les matières définies par l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales. En application des dispositions de l'article L.2122-23 du code général des collectivités territoriales, il est rendu compte au Conseil Municipal de l'exercice de la délégation :

Equipements associatifs

Salle 1993

- Convention de mise à disposition en date du 16 juin 2021, visée par la Préfecture le 30-06-21
Occupation de la Salle 1993 pour la tenue de l'assemblée générale de la copropriété « Villa Médicis 2 » le lundi 2 août 2021

Occupant : Cabinet Central Gestion

Encaissement de la location de la salle réglée par le syndic : 236 €

Contrats de cession du droit d'exploitation d'un spectacle en France

- Contrat de cession en date du 12 mai 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 19 mai 2021

Producteur : Association Alma Latina

Cachet artistique réglé à la production : 410 €

- Contrat de cession en date du 6 juin 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestations musicales du 21 mai et 19 juin 2021

Producteur : SARL Buzztune

Cachet artistique réglé à la production : 900 €

- Contrat de cession en date du 19 mai 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 22 mai 2021

Producteur : Association Lilirose Music

Cachet artistique réglé à la production : 450 €

- Contrat de cession en date du 21 mai 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 28 mai 2021

Producteur : SARL Art Events Production

Cachet artistique réglé à la production : 500 €

- Contrat de cession en date du 17 juin 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 29 mai et 18 juin 2021

Producteur : Association Monaco Art Music

Cachet artistique réglé à la production : 900 €

- Contrat de cession en date du 25 mai 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 29 mai, 18 et 25 juin, 03, 17 et 24 juillet 2021

Producteur : Association Riviera Artist

Cachet artistique réglé à la production : 2 600 €

- Contrat de cession en date du 28 mai 2021, visé par la Préfecture le 27-07-2021 Prestation artistique du 04 juin 2021

Producteur : Autoentreprise Lugones Turino Guillermo Williams

Cachet artistique réglé à la production : 440 €

- Contrat de cession en date du 02 juin 2021, visé par la Préfecture le 23 -07-2021 Prestation artistique du 04 juin et 23 juillet 2021

Producteur : Association Juke Box

Cachet artistique réglé à la production : 800 €

- Contrat de cession en date du 02 juin 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 05 juin, 03 et 17 juillet 2021

Producteur : Association Alma Latina

Cachet artistique réglé à la production : 990 €

- Contrat de cession en date du 02 juin 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 11 juin et 02 juillet 2021

Producteur : Association Los Hermanos

Cachet artistique réglé à la production : 800 €

- Contrat de cession en date du 06 juin 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 12 juin et 10 juillet 2021
Producteur : Autoentreprise Luc Ramirez
Cachet artistique réglé à la production : 600 €

- Contrat de cession en date du 07 juin 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 12 juin et 10 juillet 2021
Producteur : Association Gestion Artistique et Communication du Chalet Palanca
Cachet artistique réglé à la production : 900 €

- Contrat de cession en date du 12 mai 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 18 juin 2021
Producteur : association A.F.A.P. Music
Cachet artistique réglé à la production : 500 €

- Contrat de cession en date du 01 juin 2021, visé par la Préfecture le 15-06-2021 Prestation artistique du 25 et 26 juin 2021
Producteur : Association « Les Spectaculaires »
Cachet artistique réglé à la production : 19 551,40 €

- Contrat de cession en date du 10 juin 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 26 juin 2021
Exploitant : « Les Anes d'Anaïs »
Cachet artistique réglé à la production : 850 €

- Contrat de cession en date du 04 juin 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 26 juin 2021
Producteur : Association « Giens 1900 »
Cachet artistique réglé à la production : 3 200 €

- Contrat de cession en date du 02 juin 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 26 juin 2021
Producteur : Association « Compagnie Haut Perché »
Cachet artistique réglé à la production : 1 910 €

- Contrat de cession en date du 10 juin 2021, visé par la Préfecture le 20-07-2021 Prestation artistique du 1^{er} juillet 2021
Producteur : Association « Latin Onda »
Cachet artistique réglé à la production : 880 €

- Contrat de cession en date du 24 juin 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 1^{er} juillet 2021
Producteur : Association « Compagnie Haut Perché »
Cachet artistique réglé à la production : 1 260 €

- Contrat de cession en date du 28 juin 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 1^{er} juillet 2021
Producteur : Association « Let It Shine »
Cachet artistique réglé à la production : 1 000 €

- Contrat de cession en date du 23 juin 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 1^{er} juillet 2021
Producteur : Association « Monaco Art Music »
Cachet artistique réglé à la production : 460 €

- Contrat de cession en date du 12 mai 2021, visé par la Préfecture le 19-07-2021 Prestation artistique du 09 juillet 2021
Producteur : Association A.F.A.P. Music
Cachet artistique réglé à la production : 500 €

- Contrat de cession en date du 15 juin 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021 Prestation artistique du 13 juillet 2021

Producteur : Association « Culture Breakdance »
Cachet artistique réglé à la production : 1 000 €

- Contrat de cession en date du 6 juillet 2021, visé par la Préfecture le 29-06-2021
Prestation artistique du 16 juillet 2021
Producteur : Association « Armonia » Pacha & Pote
Cachet artistique réglé à la production : 488 €

- Contrat de cession en date du 16 juillet 2021, visé par la Préfecture le 29-07-2021 Prestation
artistique du 24 juillet 2021
Producteur : Association « Armonia » Pacha & Pote
Cachet artistique réglé à la production : 488 €

Souscription de contrats de prêt

- Décision du Maire du 9 août 2021, visée en Préfecture le 16 août 2021, souscrivant un contrat de
prêt avec la Banque Postale dans le cadre de l'optimisation de la gestion de la dette de la Commune
Montant : 1 745 602,37 €
Durée : 4 ans et 1 mois
Taux d'intérêt annuel fixe : 0,31 %

- Décision du Maire du 9 août 2021, visée en Préfecture le 16 août 2021, souscrivant un contrat de
prêt avec la Banque Postale dans le cadre du financement des opérations d'investissement
Montant : 7 000 000 €
Durée : 20 ans et 1 mois
Taux d'intérêt annuel fixe : 0,94 %

Biens immobiliers

- Bail commercial en date du 10-06-21, reçu en Préfecture le 07-07-21
Local commercial – 15 boulevard de la République
Du 01-06-21 au 31-06-30
Occupante : SARL GLAM représentée par :
Madame LUNUH Anna
Loyer du 01-09-21 au 31-12-21 : 7 800 €

- Résiliation amiable convention d'occupation temporaire du domaine public en date du 02-08-21
reçue en Préfecture le 10-08-21, à compter du 01-08-21
Cabine n° 7 – Marché Municipal – 2 rue du Marché
Occupante : Société NOUSTRA MAIOUN

- Avenant n° 1 - Bail commercial en date du 16-08-2021 reçu en Préfecture le 16-08-2021 – Société
LIBRAIRIE DU D
Local commercial – 4 avenue Général de Gaulle
Modification du mode de calcul de la part variable (année civile)

Emplacements de stationnement

- Contrat de location de droit commun garage fermé, en date du 30-07-2021 reçu en Préfecture le
02-08-21
Box fermé n° 8 niveau -4 – Parking Victor Hugo – avenue Paul Doumer prolongée, à compter du
01-08-21
Du 01-08-21 au 30-11-22
Occupant : Monsieur Alfredo FERNANDES DE CARVALHO
Loyer de du 01-08-21 au 31-12-21 : 778,15 €

- Résiliation contrat de location de droit commun garage fermé, en date du 29-07-21, reçu en
Préfecture le 02-08-21
Box fermé n° 404 – Parking Victor Hugo, Avenue Paul Doumer prolongée à compter du 01-08-21
Monsieur Abdelhak FOUAB

- Contrat de location de droit commun garage fermé, en date du 30-07-21, reçu en Préfecture le 02-08-21

Box fermé n° 2 niveau -4 – Parking Victor Hugo – avenue Paul Doumer prolongée, à compter du 01-08-21

Du 01-08-21 au 31-12-21

Occupant : Monsieur David SZYMCZYSZYN

Loyer du 01-08-2021 au 31-12-21 : 778,15 €

- Contrat de location de droit commun garage fermé, en date du 02-08-21, reçu en Préfecture le 03-06-2021

Box fermé n° 1 niveau -5 – Parking Victor Hugo – avenue Paul Doumer prolongée, à compter du 01-08-21

Du 01-08-21 au 31-12-21

Occupante : Madame Elisabeth ESPINAS

Loyer de du 01-08-2021 au 31-12-21 : 778,15 €

Marchés publics

- Accord cadre n° 20210000019-00 relatif aux prestations d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage en vue du réaménagement de la cité Marchande des Moneghetti et de la réalisation d'une galerie souterraine reliant le parking de la gare au quartier des Moneghetti

Titulaire : MAP ARCHITECTURE (mandataire) – TRACTEBEL– EDEIS– R2M – BET LAMOUR – ATM – MARSHALL DAY ACOUSTICS – LLC & ASSOCIES

Durée : de la notification au parfait achèvement des prestations sans que la durée ne puisse excéder quatre années

Montant : sans montant minimum - sans montant maximum

Notifié le 09/07/2021

- Marché subséquent CBIS fondé sur l'accord cadre n°20180000021-00 : Assistance à la rédaction d'un deuxième dossier de consultation des entreprises

Titulaire : AZETCO

Date d'effet : à compter de la notification du marché subséquent

Délais d'exécution : 10 jours ouvrés

Montant du marché subséquent : 5 800,00 € HT – 6 960,00 € TTC

Notifié le 17/06/2021

- Accord-cadre n° 20210000090-00 : Accord cadre mono attributaire relatif aux prestations d'assistance et de représentation juridique dans le cadre des contentieux opposant la Ville de Beausoleil à la SAS DIB et la SCI Over Monte Carlo afférents aux arrêtés municipaux du 23 mars 2020 et du 15 avril 2020

Titulaire : SELARL LVI Avocats Associés

Date d'effet de l'accord cadre : à compter de la notification des requêtes à la Ville

Montant minimum annuel : sans

Montant maximum annuel de l'ensemble des marchés subséquent issus du présent accord cadre : 40 000 € HT

Notifié le 01/07/2021

- Marché subséquent n° 20200000090-00-I : Prestations d'assistance et de représentation juridique dans le cadre des référés contentieux opposant la Ville de Beausoleil à la SAS DIB et à la SCI Over Monte Carlo afférents aux arrêtés municipaux du 23/03/2020 et du 15/04/2020 (Instances n° 2002288-92 et n° 2002589-92)

Titulaire : SELARL LVI Avocats Associés

Durée : de la notification de la requête jusqu'à la fin de l'action contentieuse qu'il est destiné à couvrir

Montant : 17 125,00 € HT – 20 550,17 € TTC

Notifié le 01/07/2021

- Marché subséquent n° 20200000090-00-II : Prestations d'assistance et de représentation juridique dans le cadre des recours pour excès de pouvoir introduits par la SAS DIB et la SCI Over Monte Carlo, à l'encontre des arrêtés municipaux des 23/03/2020 et 15/04/2020

Titulaire : SELARL LVI Avocats Associés

Date d'effet : à compter de la notification de l'accord cadre

Montant : montant global maximum de l'ensemble des marchés subséquents issus de l'accord cadre n° 20200000090-00-00 : 40 000 € HT
Notifié le 01/07/2021

- Accord cadre n° 20200000092-00 : représentation juridique de la Ville de Beausoleil devant le Tribunal Administratif – REQ n°2004849-2
Titulaire : SELARL LVI Avocats Associés
Date d'effet : à compter de la notification de la requête par le Greffe du Tribunal Administratif de Nice
Montant minimum : sans
Montant maximum : 40 000 € HT
Notifié le 01/07/2021

- Accord-cadre 2021000094-00 : Accord cadre mono attributaire relatif aux prestations d'assistance et de représentation juridique dans le cadre des contentieux opposant la Ville de Beausoleil à la SAS DIB et la SCI Over Monte Carlo afférents aux arrêtés municipaux du 23 mars 2020 et du 15 avril 2020.
Titulaire : SELARL LVI Avocats Associés
Date d'effet de l'accord cadre : à compter de la notification des requêtes à la Ville
Montant minimum annuel : sans
Montant maximum annuel de l'ensemble des marchés subséquent issus du présent accord cadre : 40 000 € HT
Notifié le 01/07/2021

- Marché subséquent n° 20200000094-00-I : Prestations d'assistance et de représentation juridique dans le cadre des référés contentieux opposant la Ville de Beausoleil à la SAS DIB et à la SCI Over Monte Carlo afférents aux arrêtés municipaux du 23/03/2020 et du 15/04/2020 (Instances n° 2002288-92 et n° 2002589-92)
Titulaire : SELARL LVI Avocats Associés
Durée : de la notification de la requête jusqu'à la fin de l'action contentieuse qu'il est destiné à couvrir
Montant : 22 375,00 € HT – 26 850,00 € TTC
Notifié le 01/07/2021

- Marché subséquent n° 20200000094-00-II : Prestations d'assistance et de représentation juridique dans le cadre des recours pour excès de pouvoir introduits par la SAS DIB et la SCI Over Monte Carlo, à l'encontre des arrêtés municipaux des 23/03/2020 et 15/04/2020
Titulaire : SELARL LVI Avocats Associés
Date d'effet : à compter de la notification de l'accord cadre
Montant : montant global maximum de l'ensemble des marchés subséquents issus de l'accord cadre n° 20200000090-00-00 : 40 000 € HT
Notifié le 01/07/2021

- Marché n° 20210000027-00 portant sur la désignation d'un prestataire chargé d'assister la commune pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur les parcelles cadastrées section AE n° 368, 374 et 375
Titulaire : SARL ESPACE
Date d'effet et durée : de la notification à l'achèvement de la phase 4
Montant tranche ferme : 10 218,80 € HT – 12 262,56 € TTC
Montant tranche optionnelle : 2 703,40 € HT – 3 244,08 € TTC
Notifié le 16/07/2021

- Accord cadre n° 20210000030-01 relatif à la fourniture, la livraison, le déchargement de matériaux de voirie de type revêtements de trottoirs pour la commune de Beausoleil
Lot 1 : dalles de béton poli et béton sablé type soleil et autres coloris
Titulaire : SAM GP CONSTRUCTION
Date d'effet et durée : un an à compter de la notification de l'accord cadre renouvelable trois fois
Montant minimum annuel HT : 60 000,00 €
Sans montant maximum annuel
Notifié le 08/07/2021

- Accord cadre n° 20210000030-02 relatif à la fourniture, la livraison, le déchargement de matériaux de voirie de type revêtements de trottoirs pour la commune de Beausoleil

Lot 2 : dalles de granit

Titulaire : SAM GP CONSTRUCTION

Date d'effet et durée : un an à compter de la notification de l'accord cadre renouvelable trois fois

Montant minimum annuel HT : 60 000,00 €

Sans montant maximum annuel

Notifié le 07/07/2021

- Marché n° 20210000033-00 relatif à la fourniture, la pose et le raccordement de systèmes de climatisations réversibles VRV au groupe scolaire des cigales

Titulaire : KIPING GENIE CLIMATIQUE ET MAINTENANCE

Date d'effet et durée : de la notification jusqu'à achèvement de la prestation

Montant tranche ferme : 146 252,50 € HT – 175 503,00 € TTC

Montant tranche optionnelle : 63 747,50 € HT – 76 497,00 € TTC

Montant maintenance annuelle : 3 800,00 € HT – 4 560,00 € TTC

Notifié le 05/07/2021

- Marché n° 20210000034-00 relatif à la réalisation de travaux de réfection de l'étanchéité, maçonnerie, revêtement des sols, peinture sur terrasse accessible à l'école du Ténau à Beausoleil

Titulaire : SAS GP CONSTRUCTION

Date d'effet : à compter de la notification

Délais d'exécution : 49 jours ouvrés à compter de l'ordre de service de démarrage

Montant : 83 499,40 € HT – 100 199,28 € TTC

Notifié le 30/06/2021

- Marché n° 20210000036-00 relatif à l'organisation d'un spectacle pyro-mélodique dans le cadre des festivités de la fête nationale du 14 juillet 2021

Titulaire : AZUR FETE EVENTS

Date d'effet : 14/07/2021

Montant : 4 833,00 € HT – 5 800,00 € TTC

Notifié le 16/06/2021

- Marché n° 20210000039-00 relatif à la maintenance des installations de chauffage-climatisation de ventilo-convecteurs et de centrales de traitement d'air – CCF – extraction du Centre Culturel de Beausoleil

Titulaire : CELSIUS MONACO

Date d'effet et durée : du 01/06/2021 au 31/05/2022

Montant : 8 500,00 € HT – 10 200,00 € TTC

Notifié le 07/07/2021

- Marché n° 20210000040-00 relatif aux travaux de sécurisation de la Halte-Garderie « Le Petit Prince » à Beausoleil

Titulaire : ETS FOSSAT

Date d'effet : à compter de la date de notification

Délais d'exécution : durant la période allant du lundi 13/12/2021 au vendredi 24/12/2021 inclus

Montant : 49 200,00 € HT – 59 040,00 € TTC

Notifié le 05/08/2021

- Marché complémentaire n° 20210000046-00 au marché n° 20210000033-00 relatif à la fourniture, pose et raccordement de systèmes de climatisations réversibles VRV dans les dortoirs de l'école maternelle des Copains à Beausoleil

Titulaire : KIPING GENIE CLIMATIQUE

Date d'effet et durée : de la notification jusqu'à achèvement de la prestation

Montant : 12 123,90 € HT – 14 548,68 € TTC

Notifié le 22/07/2021

- Marché complémentaire n° 20210000050-00 au marché n° 20200000068-00 pour la fourniture et la pose d'éléments de clôtures et portails au gymnase des Moneghetti à Beausoleil

Titulaire : PARCS ET SPORTS SUD

Date d'effet : à compter de la notification

Délais d'exécution : 40 jours ouvrés

Montant : 6 501,50 € HT – 7 801,80 € TTC
Notifié le 16/08/2021

- Marché n° 20210000052-00 relatif à l'audit des performances énergétiques du marché municipal de Beausoleil

Titulaire : SOGEMA MINES ET ENERGIES

Daté d'effet : à compter de la notification

Montant : 13 875,00 € HT – 16 650,00 € TTC

Notifié le 25/08/2021

- Avenant n° 3 au marché subséquent C de l'accord cadre mono attributaire n°201700000-14-C relatif à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de la requalification du marché municipal

Titulaires : CYCLADES

Objet : Missions supplémentaires

Montant : 16 200,00 € HT – 19 440,00 € TTC

Notifié le 17/06/2021

- Avenant n° 1 à l'accord cadre n° 20180000021-00 relatif aux prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'analyse et l'extension du système de vidéoprotection

Titulaire : AZETCO

Objet : Intégration à l'accord cadre d'un marché subséquent Cbis

Montant : 5 800,00 € HT – 6 960,00 € TTC

Notifié le 17/06/2021

- Avenant n° 1 au marché n° 20200000079-01 relatif à la création d'un bâtiment en modules préfabriqués au complexe sportif du Devens

Lot 1 : Terrassement -gros œuvre – VRD

Titulaire : NATIVI BTP

Objet : travaux supplémentaires

Montant : 164 074,40 € HT – 196 889,28 € TTC

Notifié le 05/07/2021

- Avenant n° 2 au marché n° 20200000079-02 relatif à la création d'un bâtiment en modules préfabriqués au complexe sportif du Devens

Lot 2 : modules préfabriqués

Titulaire : COUGNAUD CONSTRUCTION SAS

Objet : travaux supplémentaires

Montant : 1 276,00 € HT – 1 531,20 € TTC

Notifié le 06/08/2021

- Avenant n° 1 au marché n° 20210000018-00 relatif à l'aménagement d'un parc naturel et paysager « Quartier Grima »

Titulaire : ENTREPRISE PROVENCE JARDINS

Objet : travaux supplémentaires

Montant : 8 170,00 € HT – 9 804,00 € TTC

Notifié le 16/06/2021

- Avenant n° 1 au marché n° 20210000029-00 relatif à la réalisation des travaux de ravalement de façade de la Maison de retraite

Titulaire : DHP

Objet : travaux supplémentaires

Montant : 1 260,00 € HT – 1 512,00 € TTC

Notifié le 21/07/2021

- Avenant n° 1 au marché n° 20210000033-00 relatif à la fourniture, pose et raccordement de systèmes de climatisations réversibles au groupe scolaire des Cigales

Titulaire : KIPING GENIE CLIMATIQUE

Objet : introduction dans le marché initial d'une clause prévoyant le versement à titre d'acompte de 30 % du montant de la tranche ferme du marché

Pas d'incidence financière

Notifié le 13/07/2021

Le Conseil Municipal prend acte du compte-rendu des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait et délibéré à Beausoleil, le 10 septembre 2021.

Le Maire,

Gérard SPINELLI



**Commune de BEAUSOLEIL**

 Nombre de membres
 composant le Conseil : 33
 En exercice : 33
 Ayant pris part à
 la délibération : 32
 Affiché le :

Réf. : G 5 c**Séance du 10 septembre 2021**

L'an deux mille vingt et un, le 10 du mois de septembre à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Fatima KADDIOUI, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Pavithra KURUSAMY, Amin BELAHBIB, Lucien BELLA, Christine MATHIEU, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusées et représentées :

Mme Martine PEREZ, conseillère municipale, représentée par M. Gérard SPINELLI, Maire,
 Mme Bintou DJENEPO, conseillère municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, conseiller municipal,
 Mme Emmanuelle OLIVEIRA, conseillère municipale, représentée par M. Jorge GOMES, adjoint au Maire,
 Mme Elena AVRAMOVIC, conseillère municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire.

Excusée :

Mme Vanessa VIETTI, conseillère municipale.

Objet : Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) - Rapport annuel 2020 sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets.

Le Service Public d'Elimination des Déchets relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

Conformément aux dispositions des articles L.2224-5 et D.2224-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Maire présente au Conseil Municipal un rapport annuel sur le prix et la qualité de ce service.

Ledit rapport a été adopté par le Conseil Communautaire le 7 juillet 2021, étant par ailleurs rappelé que la Commission Consultative des Services Publics Locaux compétente est, dans ce cas d'espèce, celle créée par l'EPCI.

Il appartient dès lors à l'Assemblée Délibérante de prendre acte dudit rapport.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

PREND ACTE du rapport annuel 2020 sur le prix et la qualité du service public d'élimination des déchets joint en annexe de la présente délibération.

Fait et délibéré à Beausoleil, le 10 septembre 2021.

Le Maire,

Gérard SPINELLI



AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE
Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 1/37



COMMUNAUTÉ DE LA
RIVIERA FRANÇAISE

Rapport annuel 2020

Sur le prix et la qualité
du service public
d'élimination des déchets

Décret n°2000-404 du 11 mai 2000

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20210707-127-2021-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Sommaire

CHAPITRE 1 : PRESENTATION	3
I.1. Le territoire de la Communauté de la Riviera Française	5
I.2. La compétence collecte des déchets ménagers et assimilés	6
I.3. Le quai de transit ; les déchèteries et dépôts-relais	7
I.4. La compétence traitement et la valorisation	9
CHAPITRE 3 : ORGANISATION DE LA COLLECTE	12
III.1. Modalités de collecte selon les communes et les flux	12
III.2. Equipements de pré-collecte	14
III.3. Fréquences de collecte des ordures ménagères	15
III.4. Evolution des tonnages collectés	16
CHAPITRE 4 : ORGANISATION DU TRAITEMENT	18
IV.1. Tonnages de déchets selon leur mode de traitement	19
V.1. Traitement des ordures ménagères résiduelles	20
V.2. Traitement des autres déchets	21
CHAPITRE 6 : MOYENS HUMAINS ET TECHNIQUES	23
VI.1. Emplois	23
VI.2. Moyens techniques	23
CHAPITRE 7 : BILAN ET PERSPECTIVES	24
VII.1. 2018, poursuite du déploiement de l'extension des consignes de tri et relance du tri du verre	24
VII.2. Mise en service d'un dispositif lié à l'économie circulaire	24
VII.3. Amélioration des performances de valorisation dans les déchèteries	25
VII.4. Adhésion de la CARF aux éco-organismes	26
VII.5. Mise à disposition de composteurs individuels	26
VII.6. Développement des animations pédagogiques	27
VII.7. Communication grand public	27

ANNEXES

2020, une année particulière

Deux événements majeurs ont marqué l'année 2020 pour la Communauté de la Riviera Française :

- Les périodes de confinement liées à la pandémie de COVID 19,
- Le passage de la tempête Alex le 2 octobre 2020 sur la vallée de la Roya.

La pandémie de COVID 19

En 2020, La France a connu deux périodes de confinement mises en œuvre pour lutter contre la pandémie de COVID 19 :

- Du 17 mars au 11 mai,
- Du 30 octobre au 15 décembre.

Les déplacements étaient limités au strict nécessaire : courses alimentaires et travail si le télétravail n'était pas possible. Les commerces classés comme non essentiels ont alors fermé.

Durant le confinement du « printemps » 2020, l'ensemble des collectes de déchets ménagers et assimilés a été maintenu : collectes des emballages / journaux, des emballages en verre, des ordures ménagères et des encombrants sur rendez-vous.

Quant aux déchèteries, la Communauté de la Riviera Française a été la seule collectivité des Alpes Maritimes à avoir maintenu leur ouverture :

- Les sites de Breil-sur-Roya et Roquebrune Cap Martin étaient ouverts les matinées du lundi au vendredi soit un site sur le moyen-haut pays et un site sur le littoral.
- Le site de Sospel a ré-ouvert à compter du lundi 24 avril, également les matinées du lundi au vendredi.

Le lundi 4 mai, toutes les déchèteries étaient ouvertes à leurs horaires habituels.

Il s'est avéré que le maintien de ce service a été apprécié des usagers car beaucoup avaient profité de la période de confinement pour jardiner, bricoler ou encore ranger, trier.

Lors du confinement automnal, tous les services aux usagers ont été maintenus : collectes des déchets ménagers, collecte des encombrants sur rendez-vous, ouverture des déchèteries.

Le 2 octobre 2020 : passage de la tempête Alex

Dans la nuit du 2 au 3 octobre 2020, les communes de la vallée de la Roya ont été très sévèrement touchées par le passage de la tempête Alex : de nombreux bâtiments, ouvrages de voiries et de réseaux ont été détruits ou endommagés. Des victimes sont également malheureusement à déplorer.

Les communes de Tende et La Brigue sont alors isolées, les routes d'accès étant détruites.

Pour ce qui concerne la gestion des déchets, la Communauté de la Riviera Française a mis en œuvre des moyens adaptés dès le lundi 5 octobre :

- Maintien des collectes sur les voies accessibles,
- Prêt de bacs,
- Organisation de l'évacuation des déchets ménagers par la voie ferrée (draisine) ou par voie aérienne (hélicoptère),
- Organisation de l'évacuation des déchets issus du passage de la tempête : encombrants, ferrailles, gravats,
- Utilisation de véhicules de collecte tout terrain pour accéder aux différents hameaux,
- Moyens dédiés aux communes de Tende et la Brigue pour lesquelles l'accès routier est très contraint,
- Ramassage, évacuation et traitement des bois et souches d'arbres issus des événements météorologiques en mer.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE

Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 4/37

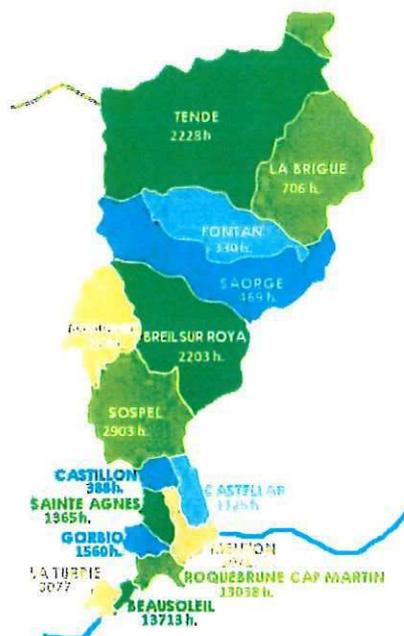
En raison de l'importance des dégâts, des moyens exceptionnels de collecte ou de transport des déchets seront toujours mis en œuvre en 2021.

Accusé de réception en préfecture
006-210600128-20210707-122-2021-DE
Date de transmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

Chapitre 1 : Présentation

I.1. Le territoire de la Communauté de la Riviera Française

Au 1^{er} janvier 2020, 15 communes constituent la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et représentent 75 086 habitants :



Territoire communautaire au 1^{er} janvier 2020
(Population INSEE 2018)

Les compétences exercées par la Communauté de la Riviera Française sont les suivantes :

- Environnement : eau & assainissement, gestion des déchets ménagers, prévention des risques d'inondation)
- Aménagement du territoire,
- Développement économique,
- Transports,
- Politique de la Ville,
- Habitat.

Dans le cadre de sa compétence Environnement, la Communauté de la Riviera Française assure la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés de ses 15 communes membres.

Le présent rapport détaille ces 2 compétences et présente les éléments financiers correspondants.

1.2. La compétence collecte des déchets ménagers et assimilés

La Communauté de la Riviera Française assure les collectes des différents flux de déchets ménagers et assimilés :

- Emballages et journaux,
- Emballages en verre,
- Ordures ménagères résiduelles,
- Encombrants ménagers

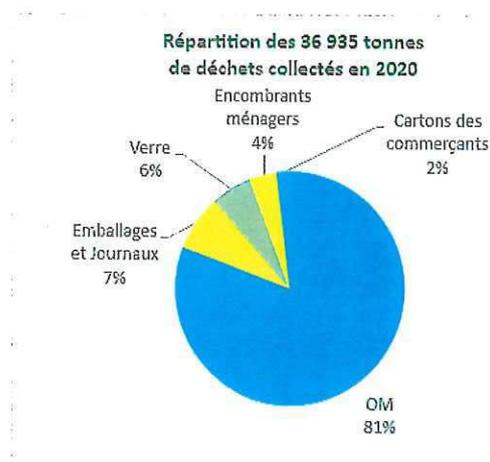
Les collectes ont lieu en porte à porte ou en points de regroupement,

Les déchets ménagers et assimilés collectés sont ceux présentés aux jours et horaires de collecte indiqués par la Communauté de la Riviera Française.

En dehors des jours et horaires définis, les déchets sont considérés comme des dépôts sauvages. La collecte de ces derniers est assurée par la CARF depuis octobre 2017 à la suite de signalements.

En 2020, l'ensemble des tonnages de déchets ménagers et assimilés collectés en porte à porte, points de regroupement ou points d'apport volontaire par la Communauté de la Riviera Française (sur l'ensemble des 15 communes) sont stables par rapport à 202019 (-0.18%) et représentent 36 935 tonnes.

Les tonnages de déchets collectés sont répartis comme suit :



1.3. Le quai de transit ; les déchèteries et dépôts-relais

La Communauté de la Riviera Française met à disposition de ses habitants et entreprises

- un quai de transit (réservé aux professionnels),
- 4 déchèteries et 3 dépôts-relais gardiennés.

La carte ci-dessous présente la localisation des équipements mis à disposition du grand public :



L'exploitation du quai de transit et des déchèteries est confiée à l'entreprise Suez par le biais de 2 marchés distincts.

Le titulaire du marché d'exploitation du quai de transit est l'entreprise SUEZ RV depuis le 1^{er} octobre 2019 pour une durée de 5 ans.

Le titulaire du marché d'exploitation des déchèteries communautaires est l'entreprise Suez pour une durée de 5 ans depuis le 1^{er} octobre 2017.

Rapport annuel 2020 - 8/37

En 2020, lors du 1^{er} confinement qui s'est déroulé du 17 mars au 11 mai, 2 déchèteries ont été maintenues ouvertes les matins : Roquebrune Cap Martin sur le littoral et Breil sur Roya sur le moyen-haut pays.

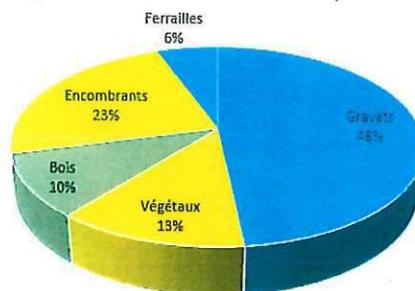
A compter du 20 avril, le site de Sospel a été ouvert également le matin.

Le 4 mai, toutes les déchèteries ont rouvert aux horaires habituels.

Quant au quai de transit, il a été maintenu ouvert pour la réception des déchets des collectivités et des professionnels.

Sur l'ensemble de ces équipements, en 2020, 23 988 tonnes de déchets ont été réceptionnées, soit une baisse de 5,61% par rapport à 2019, cette baisse étant certainement liée aux 2 périodes de confinement. Les tonnages réceptionnés sont répartis comme suit :

**Répartition 2020 des 23 988 tonnes de déchets
réceptionnées en déchèteries et sur le quai de transit**



NB : Le tonnage d'encombrants réceptionnés en déchèteries inclut donc les tonnages d'encombrants et de dépôts sauvages collectés. Excepté pour la commune de Menton, les encombrants et dépôts sauvages collectés par la CARF sont déposés dans les déchèteries communautaires.

En 2020, sur l'ensemble des déchèteries, 71 704 entrées ont été enregistrées.

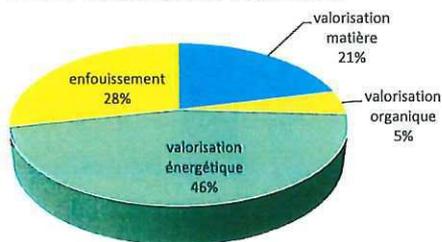
Après 2 années d'hausses significatives (+ 10% par an environ), la fréquentation des déchèteries communautaires a baissé en 2020 de 6% en raison la fermeture totale puis partielle des sites lors du 1^{er} confinement. Le site enregistrant la plus forte baisse de fréquentation est celui de Tende : - 34% : il a été fermé durant le 1^{er} confinement puis inaccessible à la suite de la tempête Alex du 2 octobre 2020.

I.4. La compétence traitement et la valorisation

En 2020, la quantité globale de déchets traités par la Communauté de la Riviera Française est stable par rapport à 2019 : **64 656 tonnes de déchets** (65 040t en 2019, soit -0,59%) ont été traitées selon 4 modes et selon la répartition ci-dessous :

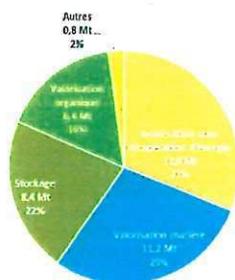
- La valorisation énergétique (centres de valorisation énergétique de Monaco, de Nice et d'Antibes),
- La valorisation matière (recyclage des matières issues des collectes sélectives et des déchèteries),
- La valorisation organique (compostage des déchets végétaux),
- L'enfouissement (pour une partie des OM et les gravats).

Répartition des 64 656 tonnes de déchets collectées en 2020 selon leur mode de traitement

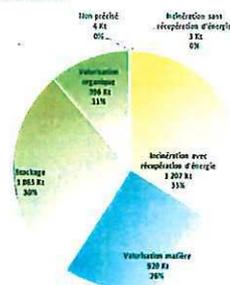


A titre de référence, la base de données de l'Ademe « SINOE » indique les répartitions selon les modalités de traitement des tonnages collectés par le service public en France et en Région PACA pour l'année 2017 :

Destination des déchets ménagers collectés en 2017
FRANCE - 38,8 Mt



Destination des déchets ménagers collectés en 2017
Région PACA - 3 595 Kt



Chapitre 2 : Les mesures de prévention engagées

En 2020, la pandémie de COVID 19 et les mesures sanitaires à appliquer ont contraint la Communauté de la Riviera Française à adapter ses actions d'information et de sensibilisation du grand public :

- Le week end de distribution de compost (fin mars) a été reporté au mois de septembre ; la fréquentation de cet événement a diminué de plus de 25%.
- L'événement prévu pour la Journée Mondiale de l'Environnement, le 5 juin, a dû être annulé (une douzaine de stands d'intervenants dont l'activité traitait la prévention des déchets étaient programmés).
- Le déroulé de la 1^{ère} édition du programme « Objectif Zéro Déchet » a dû être suspendu : un atelier a été annulé et la réunion de clôture s'est tenue en comité restreint.

Toutefois les stands estivaux de sensibilisation ont pu être maintenus.

Les actions organisées par la Communauté de la Riviera Française visent à améliorer :

- la promotion des comportements éco-citoyens et notamment du geste de tri,
- la promotion des actions de prévention des déchets à la source (éco-achats, compostage),
- la qualité et la quantité des tonnages de collectes sélectives,
- le respect de l'environnement lors du traitement de déchets spécifiques.

En 2020, deux actions emblématiques de la prévention des déchets ont été menées par la Communauté de la Riviera Française (détails chapitre 7) :

- la clôture du 1^{er} programme « Objectif Zéro Déchet » auprès de 12 foyers volontaires de la commune de Sospel,
- la fourniture gracieuse de boîtes à livres réalisées à partir de mobilier usagé : 1 boîte par commune est prévue. En 2020, 10 communes ont été livrées.

Lauréate en 2015 de 2 appels à projets Eco-Emballages, la Communauté de la Riviera Française a poursuivi l'ensemble des actions démarrées en 2016. En 2020, ces actions ont été principalement :

- pour l'appel à projets « extension des consignes de tri » :
 - renouvellement de la signalétique affichées dans les locaux propreté,
 - substitution des couvercles operculés des bacs jaunes des bacs 2 roues de résidences de moins de 10 logements par des couvercles classiques.
- pour l'appel à projets « Plan d'Amélioration de la Collecte » :
 - poursuite du déploiement du module pédagogique dédié au tri et au recyclage du verre à l'attention des classes de CM₂,

Les actions récurrentes de prévention des déchets engagées par la CARF :

	Mesure engagée	Actions / impacts
Action n°1 :	Animations pédagogiques scolaires : <ul style="list-style-type: none"> - module destiné aux CE₂ sur le thème de la gestion des déchets et les gestes éco-citoyens, - module destiné aux CM₂ sur le thème du verre - ateliers personnalisés selon les demandes des enseignants (tous niveaux - les dernières demandes concernent le compostage) - animations pédagogiques dans le cadre périscolaire (création et mise à disposition d'un classeur d'activités thématiques pédagogiques) - interventions sur demande dans les maternelles, collèges, les lycées, l'IUT 	Plus de 2000 élèves sensibilisés en 2020
Action n°2 :	Programme d'animations durant l'été	40 stands durant les mois de juillet et août : <ul style="list-style-type: none"> - animations sur les marchés, les plages, les zones piétonnes, etc. - stands dans les foires et marchés locaux. Environ 1500 personnes ont été rencontrées et sensibilisées en 2020.
Action n°3 :	Participation à des événements nationaux	<ul style="list-style-type: none"> - Semaine Européenne du Développement Durable (du 30 mai au 5 juin) - Semaine Européenne de la Réduction des Déchets (21 au 29 novembre) Non réalisées en 2020
Action n°4 :	Actions de prévention des déchets à la source	<ul style="list-style-type: none"> - Vente de composteurs individuels à prix aidé - Développement du réseau de bornes à textiles usagés - Programme « objectif zéro déchet » (accompagnement de 15 foyers pendant 6 mois) - Fourniture gratuite d'une boîte à livres à chaque commune - Aide financière à l'achat ou la location d'un broyeur à végétaux
Action n°5 :	Mise en place de la collecte sélective lors d'événements locaux	<ul style="list-style-type: none"> - Evénements sportifs - Fêtes locales associatives ou municipales
Action n°6 :	Développement de la fréquentation des déchèteries et dépôts-relais communautaires	Actions de communication spécifiques aux déchèteries et aux donneries : visites guidées à la demande, stands dédiés. Non réalisées en 2020
Action n°7 :	Numéro d'appel dédié	Réponse adaptée à tous les problèmes de gestion des déchets ménagers sur une ligne téléphonique dédiée (n° d'appel gratuit : 0 800 080 350) : <ul style="list-style-type: none"> - Plus de 800 appels/mois

Chapitre 3 : Organisation de la collecte

La Communauté de la Riviera Française assure l'ensemble des collectes de déchets ménagers et assimilés sur son territoire selon les modalités décrites dans les tableaux suivants.

La prestation de collecte des déchets ménagers et assimilés est réalisée dans le cadre de 2 marchés correspondant à 2 secteurs géographiques du territoire :

- Marché de collecte « secteur Littoral »,
- Marché de collecte « moyen et haut pays ».

Les titulaires de chacun des lots sont les suivants :

Marché de collecte	Communes	Titulaire
Secteur Littoral	Beausoleil, Castellar, Gorbio, Menton, Roquebrune Cap Martin, Ste Agnès et la Turbie	SEA - Véolia Propreté (depuis le 1 ^{er} octobre 2019)
Secteur Moyen et Haut Pays	Breil sur Roya, La Brigue, Castillon, Fontan, Moulinet, Saorge, Sospel, Tende	SEA - Véolia Propreté (depuis le 7 juillet 2020)

Chaque titulaire a en charge l'ensemble des collectes des flux suivants : déchets ordinaires, collectes sélectives et encombrants ménagers. Ces collectes sont assurées en bacs, en colonnes ou en vrac (encombrants ménagers).

Le marché de collecte du secteur Moyen et Haut Pays attribué à la société SEA Véolia pour un démarrage le 7 juillet 2020 ; pour ce marché, une variante obligatoire « performance » était demandée.

Les deux candidats avaient proposé une variante avec la collecte de tous les flux (journaux/emballages, verre et déchets résiduels) en apport volontaire à l'aide d'un camion-grue robotisé ; le renouvellement complet du parc de contenants est inclus dans l'offre.

L'offre de SEA – Véolia a été retenue : elle sera déployée au 1^{er} trimestre 2021.

Par ailleurs, pour compléter les prestations de collecte auprès des usagers, la Communauté de la Riviera Française dispose d'un réseau de 4 déchèteries, 3 dépôts-relais et d'un quai de transit des déchets ménagers afin que les usagers puissent venir déposer leurs déchets qui ne peuvent pas être pris en charge par les véhicules de collecte.

L'accès à ces équipements, pour les particuliers, est possible sur tous les sites sauf sur le quai de transit qui est réservé aux professionnels.

Ces derniers peuvent se rendre dans l'ensemble des sites à l'exception de la déchèterie de Menton (qui est située à proximité immédiate du quai de transit).

III.1. Modalités de collecte selon les communes et les flux

Depuis octobre 2009, le flux d'emballages recyclables est collecté en mélange avec le flux de journaux-magazines.

Depuis le mois de mars 2016, la Communauté de la Riviera Française applique « l'extension des consignes de tri » à tous les emballages ménagers.

La collecte des encombrants ménagers, hormis pour les communes de Moulinet, Fontan et Saorge, est assurée exclusivement sur rendez-vous pris préalablement auprès d'un numéro d'appel dédié.

Fontan et Saorge sont assurées
09-210600128-20210910-G_5_C-DE
Date de réception préfecture : 14/09/2021

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE
 Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 13/37

- Moulinet est équipé d'un dépôt-relais non gardienné,
- Les services techniques municipaux de Fontan et Saorge assurent eux-mêmes la collecte des encombrants ménagers selon une fréquence mensuelle.

Le tableau suivant présente les modalités de collecte des déchets ménagers selon les flux et les communes (les jours de collecte par commune sont présentés en annexe A) :

	Ordures ménagères	Emballages recyclables et journaux-magazines	Verre	Encombrants ménagers
Beausoleil	PAP et PR	PAP et PR	PR et PAV	Sur rendez-vous
Breil sur Roya	PR	PAV	PAV	Sur rendez-vous
La Brigue	PR	PAV	PAV	Sur rendez-vous
Castellar	PR	PAV	PAV	Sur rendez-vous
Castillon	PR	PAV	PAV	Sur rendez-vous
Gorbio	PR	PAV	PAV	Sur rendez-vous et dépôt-relais non gardienné
Fontan	PR	PAV	PAV	Collecte mensuelle par les services municipaux
Menton	PAP, PR et PAV	PAP, PR et PAV	Bacs et PAV	Sur rendez-vous
Moulinet	PR	PAV	PAV	Dépôt-relais non gardienné
Roquebrune Cap Martin	PAP, PR et PAV	PAP, PR et PAV	Bacs et PAV	Sur rendez-vous
Sainte Agnès	PR	PR	PAV	Sur rendez-vous
Saorge	PR	PAV	PAV	Collecte mensuelle par les services techniques
Sospel	PR et PAV	PAV	PAV	Sur rendez-vous
La Turbie	PR	PR	PAV	Sur rendez-vous
Tende	PR	PAV	PAV	Sur rendez-vous

PAP : bacs en porte à porte
 PAV : point d'apport volontaire
 PR : bacs en point de regroupement

Depuis le 1^{er} octobre 2017, la CARF assure la collecte des dépôts sauvages sur l'ensemble de son territoire : sont concernés les dépôts sauvages, hors gravats, situés sur des voies accessibles au véhicule de collecte (camion-plateau) et signalés au service Elimination et Valorisation des Déchets. La collecte intervient dans les 72h suivant la saisie par le service.

Accusé de réception en préfecture
 006-240600551-20210707-127-2021-DE
 Date de télétransmission : 16/07/2021
 Date de réception préfecture : 16/07/2021

III.2. Equipements de pré-collecte

Sur l'ensemble du territoire, les collectes sont effectuées grâce à environ **18 857 bacs à déchets et 484 colonnes d'apport volontaire** dont 34 sites enterrés (représentant 99 colonnes enterrées).

Depuis 2010, la Communauté de la Riviera Française équipe, sous conditions, les communes le souhaitant de sites d'apport volontaire enterrés en substitution de points de regroupement importants.

Chaque site enterré est constitué de 3 points d'apport volontaire réceptionnant les 3 flux : déchets ordinaires, emballages recyclables / journaux magazines et emballages en verre :



Menton

Les communes équipées sont les suivantes : Beausoleil, Menton, Roquebrune Cap Martin, Sainte Agnès, La Turbie et Sospel.

Collecte des textiles usagés

Dans le cadre d'actions de réduction des déchets à la source, depuis 2011, la Communauté de la Riviera Française est adhérente à l'éco-organisme EcoTLC et installe des bornes à textiles usagés.

En 2020, 46 bornes à textiles usagés sont en service sur 13 communes.

Le tonnage de textiles usagés collectés en 2020 dans les bornes CARF est de 177 tonnes (+23% par rapport à 2019). Ce tonnage est de 212 tonnes en tenant compte des textiles usagés collectés par les associations caritatives locales.



Menton

Collecte des cartons bruns

Depuis 2014, la Communauté de la Riviera Française installe des colonnes d'apport volontaire réservées aux cartons : l'orifice d'introduction a été réalisé sur mesure et constitue une large ouverture rectangulaire, les cartons mis à plat y sont ainsi réceptionnés.

Ces colonnes ont été installées dans les centres-villes de Menton, La Turbie et Sospel :



Menton place Fornari



Sospel - mairie



La Turbie - place Neuve

III.3. Fréquences de collecte des ordures ménagères

Depuis le 1^{er} octobre 2015, les fréquences de collecte des ordures ménagères sont les suivantes :

	Secteur	Fréquence (à l'année ou hiver / été)
Beausoleil Nord de la Moyenne Corniche	Littoral	C4
Beausoleil Sud de la Moyenne Corniche		C7
Castellar	Littoral	C2/C3

Accusé de réception en préfecture
006-210600551-20210707-121-2021-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de dépôt en préfecture : 16/07/2021

Rapport annuel 2020 - 16/37

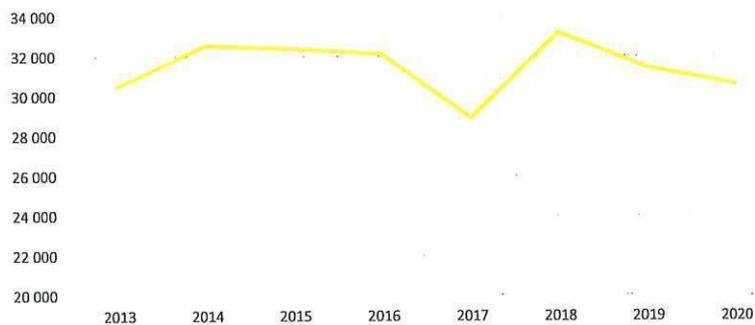
Castillon	Moyen et Haut Pays	C2 / C3
Gorbio	Littoral	C4
Menton : bord de mer, avenues Verdun, Boyer, rues Partouneaux et St Michel	Littoral	C7
Menton Careï		C7
Menton centre ville		C6/C7
Menton Autres secteurs		C4
Moulinet	Moyen et Haut Pays	C1 / C2
Roquebrune Cap Martin bord de mer	Littoral	C7
Roquebrune Cap Martin Carnolès, St Roman, Vieux Village		C6 / C7
Roquebrune Cap Martin Autres secteurs		C4
Sainte Agnès	Littoral	C3 / C4
Sospel : Centre ville et Pont de la Vasta	Moyen et Haut Pays	C4 / C6
Sospel : autres quartiers		C1 à C4
La Turbie	Littoral	C4
Breil sur Roya : centre ville et périphérie directe	Moyen et Haut Pays	C3/C4
Breil sur Roya : autres secteurs		C1/C2 à C2
Fontan	Moyen et Haut Pays	C3/C4
Fontan - Hameau de Berghe		C2/C3
Saorge	Moyen et Haut Pays	C1 à C3/C4
Tende	Moyen et Haut Pays	C1/C2 à C3/C6
La Brigue	Moyen et Haut Pays	C1/C2 à C3/C6

Les autres flux (verre, emballages recyclables et journaux-magazines) restent collectés en C1 pour les bacs et selon le remplissage pour les colonnes d'apport volontaire.

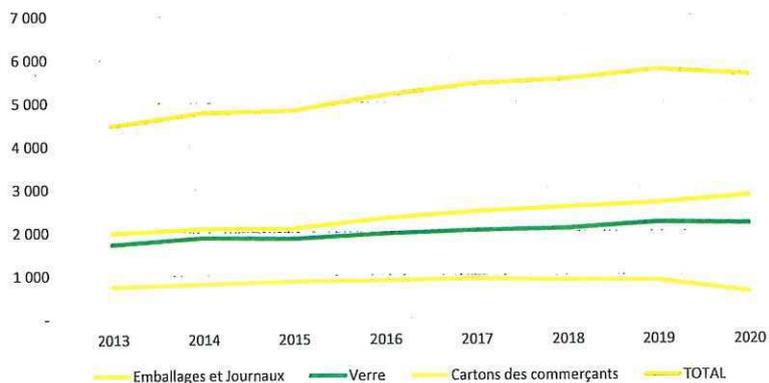
III.4. Evolution des tonnages collectés

Les graphes ci-dessous présentent l'évolution des tonnages collectés sur les 7 dernières années (intégration des 5 communes de la vallée de la Roya en 2014) :

Evolution des tonnages d'ordures ménagères



Evolution des tonnages de collecte sélective



Chapitre 4 : Organisation du traitement

Le traitement de l'ensemble des déchets collectés et de ceux réceptionnés sur le quai de transit, les déchèteries et dépôts-relais est assuré dans le cadre d'un marché de 7 lots, chaque lot correspondant à un type de déchets.

Le tableau suivant précise les flux correspondant à chaque lot du marché de traitement, les titulaires respectifs, ainsi que les dates de début et fin :

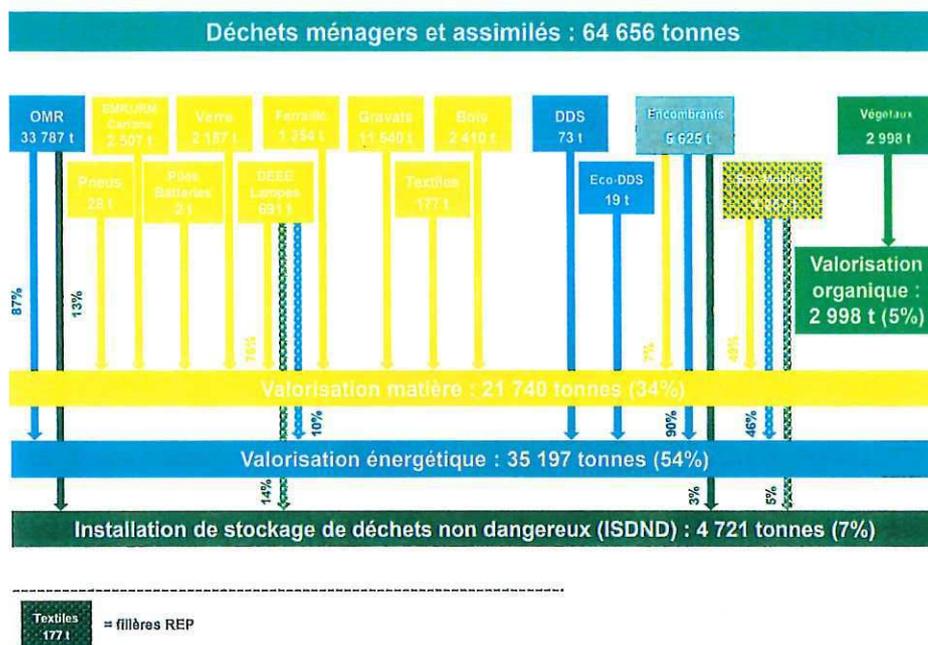
Lot n°	Flux à traiter	Titulaire
1	OM	SEA Véolia
2	Collectes sélectives (emballages, papiers et cartons)	Paprec
3	Gravats (propres et sales)	SEA Véolia
4	Encombrants ménagers	Suez
5	Déchets de bois	Suez
6	Déchets végétaux	SEA Véolia
7	Déchets diffus spéciaux	OREDUI

Ce marché a démarré le 1^{er} janvier 2018 pour une durée de 4 ans, son terme est le 31 décembre 2022.

IV.1. Tonnages de déchets selon leur mode de traitement

En 2020, la CARF a pris en charge au total 64 656 tonnes de déchets selon les modes suivants :

Synoptique 2020 des flux de déchets de la CARF



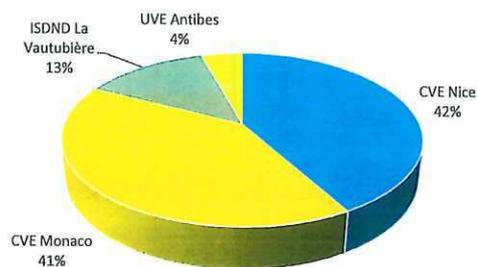
V.1. Traitement des ordures ménagères résiduelles

En 2020, 4 sites de traitement ont réceptionné les déchets de la CARF :

- Le centre de valorisation énergétique SMA à Monaco (13 436 t),
- Le centre de valorisation énergétique Sonitherm à Nice (13750 t),
- L'installation de stockage de déchets non dangereux de La Vautubière (13) (4 401 t),
- Le centre de valorisation énergétique d'Antibes (1 446 t).

La répartition était la suivante :

Répartition 2020 des 33 034 tonnes d'OM
selon leur site de traitement



V.2. Traitement des autres déchets

Les tonnages traités en 2020 dans le cadre des différents lots du marché de traitement détenus par la CARF sont les suivants :

flux	titulaire	site de traitement	tonnages 2020	Pour mémoire tonnages 2019
emballages recyclables, journaux, cartons	Paprec	Cannes	3 310	3 354
encombrants ménagers	Suez	Nice l'Ariane	5 625	5 598
gravats (propres et sales)	Véolia Propreté	Nice Lingostière	11 540	12 441
déchets de bois	Suez	Nice l'Ariane	2 410	2 697
déchets végétaux	Véolia Propreté	Carros	2 998	3 167
déchets toxiques	Oredui	Grasse	61	53
TOTAL :			25 944	27 310

Les ferrailles sont valorisées par Ruvalor, une société spécialisée, qui reverse des recettes à la Communauté de la Riviera Française pour leur reprise.

En 2020, ce sont les Etablissements Russo qui ont assuré cette prestation : 1354 tonnes de ferrailles ont été valorisées (-2% par rapport à 2019)

La Communauté de la Riviera Française adhère à différents éco-organismes opérationnels. En 2020, ils ont pris en charge sur le territoire communautaire les tonnages suivants :

Eco-organisme	Tonnage 2020	Variation par rapport à 2019
Eco-Système (D3E) :	690 tonnes	-3%
Eco-Mobilier :	1 257 tonnes	=
Eco TLC (textiles)	177 tonnes	+ 23%
Aliapur (pneus)	35 tonnes	+20%
EcoDDS (produits toxiques)	19 tonnes	+ 42%
Corépile	1,86 tonne	-38%
TOTAL tonnages éco-organismes :	2 180 tonnes	+ 4%

Chapitre 5 : Coût et financement du service

En 2020, les dépenses et recettes liées au service s'équilibrent de la manière suivante :

<u>Charges 2020</u>		€ TTC
Prestations collecte, traitement et moyens de pré-collecte		16 778 492
Exploitation des déchèteries		1 173 477
Frais de personnel et de structure		755 868
Amortissements		442 769
TOTAL		19 150 606 €
<u>Recettes 2020</u>		€ TTC
TEOM		18 803 920
Recettes quai de transit et déchèteries		952 660
Recettes éco-organismes (Citéo, eco-Mobilier, EcoDDS, OCAD3E)		660 933
Reprise matériaux issus des collectes sélectives		112 762
Reventes des ferrailles issues des déchèteries et quai		29 919
Revente batteries et huiles alimentaires usagées		1 903
Vente de composteurs		1 340
TOTAL		20 563 427 €
Excédent		1 412 821 €

Chapitre 6 : Moyens humains et techniques**VI.1. Emplois**

En janvier 2020, le service Environnement était constitué de 18 agents :

- 1 chef de service,
- 1 agent chargé du suivi administratif des marchés,
- 1 technicien chargé de l'exécution des marchés,
- 1 agent en charge des actions de sensibilisation,
- 1 agent en charge des actions de prévention des déchets,
- 3 conseillers en collecte sélective,
- 2 agents en charge de la lutte contre les dépôts sauvages (dont 1 en absence de longue durée)
- 1 agent en charge de l'accueil téléphonique du numéro vert,
- 9 agents détachés.

Les agents détachés se répartissent comme suit :

- 2 agents détachés auprès de l'entreprise titulaire du marché d'exploitation des déchèteries communautaires (Suez),
- 7 agents détachés auprès de Véolia Propreté pour la collecte des déchets ménagers.

VI.2. Moyens techniques

Le service Environnement bénéficie du parc de véhicules légers de la Communauté de la Riviera Française à savoir :

- 1 véhicule Renault Zoé électrique,
- 3 véhicules type Clio Renault,
- 1 véhicule type Kangoo Renault,
- 2 scooters,
- 5 vélos électriques.

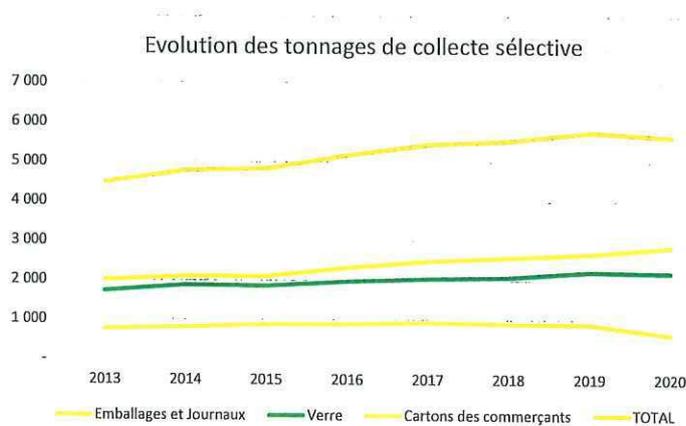
Par ailleurs, afin d'optimiser les rotations des caissons des déchèteries, 3 compacteurs mobiles et 1 tractopelle sont en service et propriété de la CARF.

Chapitre 7 : Bilan et perspectives

VII.1. 2020, poursuite du déploiement de l'extension des consignes de tri et relance du tri du verre

En 2016, la CARF a déployé les projets retenus par Eco-Emballages pour le lancement de l'extension des consignes de tri et l'amélioration des performances de tri du verre.

Comme l'illustre le graphe ci-dessous, depuis 2016, les tonnages de collecte sélective sont en constante augmentation (+ 5% entre 2017 et 2018 – la baisse observée en 2020 est liée au contexte sanitaire et aux 2 confinements) :



Ces résultats illustrent l'importance et l'impact des actions de communication à mener tout au long de l'année.

En 2020, afin de faciliter encore le geste de tri, les couvercles operculés des bacs jaunes des résidences de moins de 10 logements sont remplacés par des couvercles à ouverture classique. Un flyer dédié est remis aux résidents concernés.

Pour 2021, les différentes actions de communication seront maintenues pour maintenir les performances initiées en 2016.

VII.2. Juillet 2018 : mise en service d'un dispositif lié à l'économie circulaire, les donneries

Le marché d'exploitation des déchèteries communautaires renouvelé le 1^{er} octobre 2017 demandait une proposition pour un dispositif lié à l'économie circulaire.

Le dispositif proposé et retenu a été inauguré au mois de juillet 2018 : il s'agit de caissons maritimes habillés et aménagés installés dans chaque déchèterie, à l'exception du site de Beausoleil qui est trop exigu.

Le dispositif a été nommé « **donnerie** ».

Les caissons sont destinés à recevoir des objets encore en état d'utilisation. Ces objets sont mis à disposition d'autres usagers des déchèteries. Les dons et les retraits sont gratuits pour tous les particuliers résidents sur une commune de la CARF et inscrits en donnerie.

En moyenne, plus de 100 « transactions », dons ou retraits, sont effectuées mensuellement.



18/07/19 : Inauguration des donneries

VII.3. Amélioration des performances de valorisation dans les déchèteries

Le candidat retenu pour le marché d'exploitation des déchèteries communautaires propose, dans son offre, différentes actions pour améliorer les performances de valorisation des déchets réceptionnés.

La principale action est la mise en œuvre d'un « parcours du tri » : les différents flux de déchets sont organisés pour proposer les flux valorisables en priorité et le flux « tout-venant » en dernier lieu,

VII.4. 2019-20 : 1^{er} programme communautaire « Objectif Zéro Déchet »

En 2019, à la demande de la commune de Sospel, la CARF a mené un programme « Objectif Zéro Déchet ».

Dimensionné pour 15 foyers, il a accompagné pendant 6 mois 11 foyers dont la composition hétérogène a permis de toucher différents publics : jeune célibataire, jeune couple, famille avec jeunes enfants, famille avec adolescents, couple retraité, etc.

Les foyers ont bénéficié de visites et ateliers uniques sur la période octobre 2019 – juin 2020 :

- Noël et événements zéro déchet,
- Fabrication de produits ménagers,
- Visite de l'unité de valorisation énergétique de Monaco,
- Visite du centre de tri des emballages de Cannes,
- Atelier de cuisine anti-gaspi.

En raison de la crise sanitaire qui a entraîné une période de 2 mois de confinement en 2020, le programme a été suspendu et l'atelier sur le compostage et le lombri-compostage n'a pas pu être réalisé.

Les foyers accompagnés devaient nous transmettre mensuellement une estimation des volumes de déchets jetés par flux : il leur a été demandé de conserver tout au long du programme des sacs poubelle de volume identique et de noter la date de chaque sortie de poubelles.

A l'issue du programme, pour l'ensemble du groupe, il a été observé une baisse de 18% des volumes d'OM et la stabilité des volumes d'emballages jetés. Toutefois, les évolutions sont très disparates entre les foyers déjà engagés dans la démarche avant leur inscription au programme et les foyers « novices ».

Pour 2020, il était prévu de reconduire ce programme sur la commune de La Turbie : le démarrage a été reporté à l'année 2021, à nouveau.

VII.5. 2019 : boîtes à livres

Rapport annuel 2020 - 26/37

Dans le cadre de ses actions de prévention par le ré-emploi, la CARF a proposé aux communes la mise à disposition gratuite de meubles dénommés « boîtes à livres ».

Il s'agit de meubles récupérés en déchèterie, remis en état et adaptés pour être utilisés comme bibliothèque. Ils sont traités contre les intempéries.

La CARF a fait le choix de faire appel à une association de réinsertion pour faire réaliser ce mobilier : 15 boîtes à livres leur ont été commandées.

VII.6. Adhésion de la CARF aux éco-organismes

Dans le cadre du principe de Responsabilité Élargie du Producteur (REP), différents éco-organismes sont agréés pour différents types de déchets dont la collecte et le traitement incombent aux collectivités locales.

La Communauté de la Riviera Française s'attache à signer les conventions avec ces éco-organismes afin de bénéficier de différents soutiens techniques et financiers.

Ainsi, la CARF a signé des conventions avec les éco-organismes suivants :

- Citéo pour les emballages ménagers,
- EcoFolio pour les papiers-revues-journaux-magazines,
- EcoSystèmes pour les D3E,
- EcoMobilier pour les déchets d'ameublement,
- Recylum pour les lampes usagées,
- EcoTLC pour les linges et textiles usagés,
- Allapur pour les pneus usagés,
- DASTRI pour les déchets d'activités de soins pour les patients en autotraitement.

VII.7. Mise à disposition de composteurs individuels

Depuis 2009, des composteurs individuels sont proposés aux particuliers dans le cadre d'une action de réduction des déchets à la source : ils sont proposés au prix aidé de 10€ pièce (modèle 400 litres).

En 2020, 97 composteurs ont été vendus ce qui porte à environ 2 823 le nombre de composteurs vendus depuis octobre 2009.

Compte tenu des demandes et de la participation de la CARF à hauteur de 80% du prix des composteurs, en 2011, a été votée une délibération permettant aux personnes le désirant d'acquérir des composteurs complémentaires à prix coûtant (45€).

Les composteurs sont à retirer dans les déchèteries communautaires. Cette modalité permet également de faire connaître ces équipements dont la fréquentation par les particuliers reste à développer.

VII.8. Aide financière à l'achat ou la location de broyeurs à végétaux

Dans le cadre des actions de prévention des déchets végétaux, le 31 juillet 2020, une délibération a été votée pour accorder une aide financière à la location ou l'achat d'un broyeur à déchets végétaux : une subvention est accordée aux particuliers :

- Une fois par an pour la location d'un broyeur à déchets végétaux : 50% du coût de location plafonnés à 45€,
- Une fois par foyer pour l'achat d'un broyeur à déchets végétaux : 50% du coût d'achat plafonnés à 85€.

Cette mesure a connu un succès immédiat pour l'aide à l'achat des broyeurs : 55 aides ont été reçues et traitées en 2020 (sur les 5 derniers mois de l'année).

VII.9. Développement des animations pédagogiques

En 2020, la sensibilisation systématique des classes de CE2 des écoles de la Communauté de la Riviera Française s'est poursuivie (40 classes rencontrées), toutefois, pour les autres événements destinés au grand public, seules les animations estivales ont pu être menées, en raison du contexte sanitaire lié à la pandémie de COVID 19.

Lauréate en 2016, de l'appel à projets Eco-Emballages « Plan d'Amélioration de la Collecte », la Communauté de la Riviera Française a développé un module pédagogique destiné aux classes de CM2 sur le thème du tri et du recyclage du verre. En 2018, une trentaine de classes en ont bénéficié.

Les animations présentant la gestion des déchets ménagers et les gestes de tri destinées aux classes de CE2 sont bien sûr maintenues.

Par ailleurs, toutes les demandes de partenariats (municipalités, établissements scolaires, associations, etc.) pour développer des actions en faveur d'une meilleure gestion des déchets sont également systématiquement acceptées.

Les thèmes abordés ne se limitent pas à la gestion des déchets mais sont élargis aux différents sujets relatifs à l'éco-citoyenneté.

Lors de chaque partenariat, un document et une animation personnalisés sont créés.

VII.10. Perspectives - Communication grand public

En 2021, si les conditions sanitaires le permettent, le service Environnement renouvelera sa participation aux événements suivants :

- Semaine Européenne du Développement Durable (30 mai au 5 juin) au travers de distributions gratuites de compost depuis les déchèteries communautaires, visites du centre de tri et d'animations thématiques (éco-achats, gaspillage alimentaire, ré-emploi, etc.),
- Semaine Européenne de la Réduction des Déchets (10 jours au mois de novembre) : développement du ré-emploi.
- Événements culturels et sportifs locaux : prêt des bacs à déchets et mise à disposition de visuels personnalisés rappelant les consignes de tri.

En 2021, une campagne d'information spécifique sera déployée pour accompagner les modifications du dispositif de collecte sur le secteur Moyen et Haut Pays : les collectes des 3 flux de déchets seront réalisées quasiment exclusivement en points d'apport volontaire installés de façon regroupée. Les bacs à déchets résiduels isolés seront supprimés.

Les habitants seront informés :

- Par de l'affichage,
- Par des stands sur des lieux publics (marchés, sorties d'école),
- Par la distribution toutes boîtes aux lettres d'un courrier co-signé maire / président,
- Par la fourniture toutes boîtes aux lettres de 2 sacs de précollecte dédiés : 1 pour les journaux/emballages et 1 pour le verre.,
- Par la pose de « clean tag » au sol (marquage au pochoir et à la peinture écologique éphémère) devant les bacs à déchets résiduels avant leur retrait.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE
Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 28/37

ANNEXES

A. Jours de collecte des différents flux de déchets par commune

B. Tonnages collectés en 2020

- B.1. Ordures ménagères résiduelles
- B.2. Emballages ménagers recyclables et journaux-magazines
- B.3. Verre
- B.4. Encombrants ménagers

C. Déchèteries et dépôts-relais

- C.1. Tonnages 2020
- C.2. Fréquentations 2020

D. Terminologie et modes de calcul

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20210707-127-2021-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE
Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 29/37

A. Jours de collecte des différents flux de déchets par commune

Lot 1	Fréquence OM hiver/été	lundi	mardi	mercredi	jeudi	vendredi	samedi	dimanche
Beausoleil sud Moyenne Corniche	C7 soir	OM	OM	OM	Verre matin CS soir OM	OM	OM	OM
Beausoleil nord Moyenne Corniche	C4 soir	OM	/	OM	Verre matin CS soir	OM	OM	/
Menton : bord de mer avenues Verdun, Boyer, rues Partourneaux et St Michel	C7 matin	OM	OM CS	OM	OM	Verre matin OM	OM	OM
Menton : Careï	C7 matin	OM	OM CS	OM	OM	Verre matin OM	OM	bacs en PR uniquement
Menton : centre ville	C6/C7 soir	OM	OM CS	OM	OM	Verre matin OM	OM	été
Menton : autres secteurs	C4 soir	OM	CS	OM	/	Verre matin OM	OM	/
Roquebrune Cap Martin : bord de mer	C7 matin	OM	OM	OM	OM CS soir	Verre matin OM	OM	OM
Roquebrune Cap Martin Carnolès, St Roman	C6/C7 soir	OM	OM	OM	OM CS soir	Verre matin OM	OM	été
Roquebrune Cap Martin Vieux Village	C4/C6 soir	OM	été	OM	OM CS soir	Verre matin OM	OM	/
Roquebrune Cap Martin autres secteurs	C4 soir	OM	/	OM	CS soir	Verre matin OM	OM	/
La Turbie	C4 soir	OM	CS soir	OM	/	OM	OM	/

Lot 2	Fréquence OM hiver/été	lundi	mardi	mercredi	jeudi	vendredi	samedi	dimanche
Breil sur Roya : centre ville et périphérie directe	C3/C4	OM	/	OM	/	OM	été	/
Sospel : centre ville et pont de la Vasta	C4/C6 matin	OM	été	OM	été	OM	OM	/

OM OM
 Accusé de réception en préfecture
 006-240600551-20210707-121-2021-DE
 Date de validité : 14/09/2021
 Date de réception préfecture : 16/07/2021

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE
Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 30/37

		Fréquence OM imposée hiver/été	A titre indicatif : jours de collecte actuels
Secteur littoral	Castellar	C2 / C3	L/V + Me en été
	Gorbio	C4	L/Me/V/S + J en été
	Sainte Agnès	C3 / C4	L/Me/S + V en été
Secteur Moyen et Haut Pays	Breil : Plene Haute	C1 / C2	L + J ou V en été
	Breil : Col de Brouis, Plene Basse, hameau de Libre, pistes	C2	Ma + J ou V en été
	Castillon	C2 / C3	L/V + Me en été
	Fontan	C3 / C4	L/Me/V + Ma/J/S en été
	Fontan Hameau de Berghe (bacs présentés sur le parking du Cairos)	C2 / C3	Ma/J + S en été
	Moulinet	C1 / C2	Ma + V en été
	Saorge village	C3 / C4	L/Me/V + Ma/J/S en été
	Saorge Cairos	C1	Me
	Sospel : route nationale, chemin du Viers	C4	L/Me/J/S
	Sospel : Roccas, Vasta inférieur et supérieur, Nieya	C3	L/Me/S
	Sospel : Berouff et Bérins	C2	L/J
	Sospel : routes stratégique, du col de Castillon, du col de Braus	C1	Ma
	Sospel campings	municipal : C1 / C2 St Donat et Ste Madeleine : C2 uniquement l'été	municipal : L + J en été St Donat et Ste Madeleine : L et S uniquement l'été
	Tende Centre, St Dalmas	C3 / C4 (y compris la collecte du marché forain le jeudi vers 13h)	L/Me/V + Ma/J/S en été
	Tende : Vievola, Casterino	C2	Ma/J
	Tende : Granile	C1	Ma + V en été
	La Brigue	C3 / C4	L/Me/V + Ma/J/S en été
La Brigue : Morignole	C1 / C2	Ma/J	

Accusé de réception en préfecture
006-240600551-20210707-121-2021-DE
Date de l'émission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

B. Tonnages collectés en 2020

B.1. Ordures ménagères résiduelles

OM	Type de collecte	nb hab INSEE 2018	Tonnages 2019	Tonnages 2020	Evolution 2019/2020	Ratio 2020 (kg/hab/an)
Beausoleil	PAV, PAV et PR	13 713	5 715,33	5 446,01	-4,95%	397,14
Castellar	PR	1 125	318,97	328,96	2,44%	290,63
Castillon	PR	388	123,91	144,99	14,54%	373,69
Gorbio	PR	1 560	488,64	394,03	-3,68%	252,58
Menton et Roquebrune Cap Martin	PAV, PAV et PR	43 755	19 341,88	18 851,74	-2,60%	430,85
Sainte Agnès	PR	1 365	118,12	140,95	18,20%	103,26
Sospel / Moulinet	PR	4 167	1 418,60	1 423,17	0,32%	341,53
La Turbie	PR	3 077	1 684,86	1 807,95	6,81%	587,57
Breil - Fontan - Saorge	PR	3 002	1 268,37	1 074,06	-17,16%	357,78
Tende - La Brigue	PR	2 934	1 043,64	979,26	-6,57%	333,76
TOTAL		75 066	31 432,24	30 688,12	-2,76%	407,39

B.2. Emballages ménagers recyclables et journaux-magazines

Emballages ménagers + papiers/journaux + cartons en PAV	Type de collecte	nb hab INSEE 2018	Tonnages 2019	Tonnages 2020	Evolution 2019/2020	Ratio 2020 (kg/hab/an)
Beausoleil	PAV, PAV et PR	13 713	275,20	313,83	3,37%	22,89
Castellar	PAV	1 125	26,10	22,13	-21,87%	19,67
Castillon	PAV	388	9,85	11,19	-15,33%	28,84
Gorbio	PAV	1 560	28,27	30,27	-17,55%	18,40
Menton	PAV, PAV et PR	30 717	1 339,88	1 413,61	4,34%	46,02
Moulinet	PAV	284	5,01	6,44	-36,13%	24,39
Roquebrune Cap Martin	PAV, PAV et PR	13 038	586,11	586,38	4,83%	44,97
Sainte Agnès	PAV et PR	1 365	67,22	53,84	4,46%	39,44
Sospel	PAV	3 903	104,82	123,70	0,44%	31,69
La Turbie	PAV et PR	3 077	188,37	182,06	5,79%	59,17
Breil	PR	2 203	33,88	43,96	-5,37%	19,96
Fontan	PR	330	4,41	4,07	4,89%	12,33
Saorge	PR	489	7,72	10,05	12,44%	21,43
Tende	PR	2 228	34,51	26,61	3,39%	12,83
La Brigue	PR	705	12,00	9,85	0,00%	13,95
TOTAL		75 066	2 670,45	2 840,19	3,64%	37,63

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE
Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 32/37

B.3. Verre

Verre	Type de collecte	nb hab INSEE 2018	Tonnages 2019	Tonnages 2020	Evolution 2019/2020	Ratio 2020 (kg/hab/an)
Beausoleil	PAP, PR et PAV	13 713	285,56	313,10	9,64%	22,63
Castellar	PAV	1 125	29,18	22,84	-21,73%	20,30
Castillon	PAV	388	14,48	13,73	-5,16%	35,39
Gorbio	PAV	1 560	35,97	34,60	-3,81%	22,18
Menton	PAP et PAV	30 717	1 160,95	1 087,31	-6,34%	35,40
Moulinet	PAV	264	10,41	9,92	-4,71%	37,58
Roquebrune Cap Martin	PAV	13 038	300,66	321,99	6,98%	24,69
Sainte Agnès	PAV	1 365	47,18	47,16	-0,04%	34,55
Sospel	PAV	3 903	105,68	98,73	-6,58%	25,30
La Turbie	PAV	3 077	77,93	89,76	15,21%	29,18
Breil	PR	2 203	63,03	61,43	-15,84%	27,88
Fontan	PR	330	9,67	9,90	2,38%	30,00
Saorge	PR	469	16,74	15,20	-9,20%	32,41
Tende	PR	2 228	47,11	46,50	-1,28%	28,87
La Brigue	PR	706	18,98	14,88	-22,67%	20,79
TOTAL		75 888	2 214	2 187	-1,22%	29,12

B.4. Encombrants ménagers

encombrants sur rendez-vous et dépôts sauvages collectés par la CARF	Type de collecte	Tonnages 2019	Tonnages 2020	Evolution 2019/2020
Beausoleil	RV	483,90	386,19	-25,30%
Castellar	RV	20,78	34,31	39,43%
Castillon	RV	22,26	19,69	-13,05%
Gorbio	RV	22,98	29,73	22,70%
Menton	RV	527,99	589,12	5,57%
Roquebrune Cap Martin	RV	200,59	252,47	20,55%
Sainte Agnès	RV	63,05	35,65	-76,86%
Sospel	RV	2,21	1,56	-41,67%
La Turbie	RV	77,19	85,86	10,10%
Breil - Fontan - Saorge	PR	NC	NC	NC
Tende - La Brigue	PR	NC	7,18	NC
* : collecte en régie municipale	TOTAL	1 420,95	1 404,58	-1,17%

C. Qual de transit, déchèteries et dépôts-relais

C.1. Tonnages 2020

issus quai, déchèteries et dépôts-relais	Tonnages 2019	Tonnages 2020	Evolution 2019/2020
Gravats	12 441,53	11 539,67	-7,82%
Végétaux	3 167,67	2 998,47	-5,64%
Bois	2 696,98	2 410,33	-11,89%
Encombrants	5 598,03	5 625,22	0,48%
Ferrailles	1 377,25	1 353,81	-1,73%
Déchets toxiques	53,33	60,93	12,47%
TOTAL	25 334,79	23 988,43	-5,61%

NB : le tonnage des encombrants réceptionnés inclut les tonnages des encombrants collectés en porte à porte.

Accusé de réception en préfecture
006-210600128-20210701-127-2021-DE
Date de télétransmission : 16/07/2021
Date de réception préfecture : 16/07/2021

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE
Reçu le 14/09/2021

Rapport annuel 2020 - 33/37

C.2. Fréquentations déchèteries 2020

fréquentations	2019	2020	Evolution 2019/2020
Beausoleil	5 418	4 848	-11,76%
Menton	26 614	25 165	-5,76%
Roquebrune Cap Martin	18 352	17 463	-5,09%
Sospel	9 686	8 920	-8,59%
La Turbie	10 600	10 712	1,05%
Breil sur Roya	3 283	2 987	-9,91%
Tende	2 157	1 609	-34,06%
TOTAL	76 110	71 704	-6,14%

Accusé de réception en préfecture
006-240000551-20210707-127-2021-DE
Date de télétransmission : 15/07/2021
Date de réception préfecture : 15/07/2021

D. Terminologie

Boîte à livres : meuble mis à disposition du grand public dans le cadre d'un dispositif de prévention de déchets par le ré-emploi.

Collecte : ensemble des opérations consistant à enlever les déchets pour les acheminer vers un lieu de tri, de transfert, de valorisation ou de traitement.

Collecte en porte à porte : mode d'organisation de la collecte dans lequel le contenant est affecté à un groupe d'usagers normalement identifiables ; le point d'enlèvement est situé à proximité immédiate du domicile de l'usager ou du lieu de production des déchets.

Collecte en point de regroupement : mode d'organisation de la collecte dans lequel un ou plusieurs bacs de collecte sans identification desservent plusieurs foyers.

Collecte par apport volontaire ou par points de collecte de proximité: mode d'organisation de la collecte des ordures ménagères ou des matériaux recyclables dans lequel une colonne ou un conteneur enterré (appelé « point d'apport volontaire ») est mis à la disposition du public, sans identification.

Collecte sélective : collecte de certains flux de déchets (recyclables secs et fermentescibles) que les ménages n'ont pas mélangé aux ordures ménagères, en vue d'un recyclage ou d'une valorisation biologique.

Compost : matières fertilisantes composées principalement de combinaisons carbonées d'origine végétale, fermentées ou fermentescibles, destinées à l'entretien ou à la reconstitution du stock de la matière organique du sol. Les composts fabriqués à partir de déchets sont définis par la norme AFNOR NFU 44051.

Compostage : processus de transformation des déchets organiques en présence d'eau et d'oxygène par le biais de micro-organismes. Il peut être réalisé en tas ou en composteur. Le produit obtenu (compost) est un amendement très utile pour le jardinage

Compostage à domicile : compostage par les particuliers de leurs propres déchets organiques (déchets verts, déchets de cuisine, de potager, etc...). Le compostage à domicile peut être réalisé soit en tas, soit dans des bacs spécifiques appelés composteurs.

Compostage partagé : compostage des déchets organiques sur des sites collectifs ; en pied d'immeuble ou dans des espaces publics dédiés et aménagés spécifiquement.

Composteur : Cuve / contenant sans fond dans laquelle/lequel l'on met les débris végétaux et déchets organiques à composter

Centre de tri-compostage des OM : unité de tri et de compostage des OM, associant la valorisation matière et la valorisation organique (sous forme de compost conforme aux exigences de la norme NFU 44 051).

Centre de Valorisation Énergétique (CVE) des OM : usine d'incinération des OM avec valorisation de l'énergie.

Centre de Valorisation Organique (CVO): unité de traitement biologique des ordures ménagères et autres déchets organiques (déchets verts, fraction fermentescible des OM, ...) par compostage ou méthanisation. Le CVO valorise la matière organique sous forme de compost conforme aux exigences de la norme NFU 44 051.

Déchet : selon la loi du 15/07/1975 : « Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné, ou que son détenteur destine à l'abandon ».

DD : **Déchets Dangereux** : regroupent les déchets dangereux des entreprises en grandes quantités, les déchets toxiques en quantités dispersées des entreprises (DTQD), les déchets dangereux des ménages (DDM) et les déchets d'activités de soins à risques infectieux (DASRI).

DDM : **Déchets Dangereux des Ménages (appelés antérieurement DMS)** : déchets des ménages qui peuvent être pris en compte par la collecte usuelle des ordures ménagères ou des encombrants, sans créer de risques pour les

Accusé de réception en préfecture
Département des Pyrénées-Orientales
Date de la transmission : 14/09/2021

personnes ou pour l'environnement. Ces déchets peuvent être explosifs, corrosifs, nocifs, toxiques, irritants, comburants, facilement inflammables ou d'une façon générale dommageables pour l'environnement, (exemple : les insecticides, produits de jardinage, piles, huiles de moteur usagées, acides...). Certaines catégories peuvent être refusées par les collectivités, comme les déchets explosifs, qui doivent être traités dans des installations spécifiques.

DTQD : Déchets Toxiques en Quantités Dispensées : déchets dangereux des activités (entreprises et administrations) produits en petites quantités. Ils ont la même composition que les DDM.

NB : Le rapport annuel doit indiquer le détail des déchets dangereux, au moins pour les huiles usagées, les batteries, les piles et autres DDM.

Déchets d'emballages : emballages, matériaux d'emballages dont le détenteur, qui sépare l'emballage du produit qu'il contenait, se défait, à l'exclusion des résidus de production d'emballages. EMR = Emballages Ménagers Recyclables.

Déchets encombrants des ménages (ou encombrants) : déchets occasionnels de l'activité domestique des ménages, valorisables ou non, qui, en raison de leur volume ou de leur poids, ne peuvent être pris en compte par la collecte usuelle des ordures et sont réceptionnés en déchèterie ou collectés au porte à porte.

DEEE : Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques

Ils comprennent :

- le Gros Electroménager appelé GEM (froid et hors froid),
- les petits appareils ménagers (PAM)
- le matériel de télévision, Hi-Fi, les instruments de musique électrifiés,...
- les équipements informatiques et de télécommunication,
- le matériel d'éclairage,
- les instruments de contrôle et de surveillance.

Déchets fermentescibles : déchets composés exclusivement de matière organique biodégradable. Ils sont susceptibles d'être traités par compostage ou méthanisation.

Déchets ménagers et assimilés : déchets communs non dangereux (par opposition aux déchets dangereux) des ménages ou provenant des entreprises industrielles, des artisans, commerçants, écoles, services publics, hôpitaux, services tertiaires et collectés dans les mêmes conditions. Dans la mesure du possible, séparer les déchets des ménages des autres déchets (entreprises...).

Déchets municipaux : ensemble des déchets dont l'élimination (au sens donné par les textes législatifs) relève de la compétence des communes. Parmi les déchets municipaux, on distingue les catégories suivantes : les ordures ménagères, les déchets encombrants des ménages (incluant les déchets verts et les inertes), les déchets dangereux des ménages, les déchets de nettoyage, les déchets de l'assainissement collectif et les déchets verts des collectivités. Pour chaque catégorie de déchet, le rapport annuel précisera les limites des prestations réalisées par l'EPCI et les communes adhérentes.

DND : Déchets Non Dangereux (ou banals) : est non dangereux (ou banal) un déchet qui n'appartient à aucune des catégories suivantes :

- déchets dangereux,
- déchet inerte,
- déchet radioactif.

DNM (appelés aussi DIB) : Déchets Non Ménagers produits par les entreprises, les services communaux et les administrations.

Déchets recyclables secs : dénommés ainsi par opposition aux déchets putrescibles, ils intègrent les déchets d'emballages ménagers recyclables (ou EMR) et les journaux-magazines, matériaux qui sont très souvent collectés dans le cadre du dispositif de la collecte sélective des déchets d'emballages ménagers.

Déchets organiques : Autre appellation des déchets fermentescibles. Ce sont les résidus d'origine végétale ou animale qui peuvent être dégradés par les micro-organismes pour lesquels ils représentent une source d'alimentation. Ils incluent

les résidus d'origine végétale ou animale
qui peuvent être dégradés par les micro-organismes pour lesquels ils représentent
une source d'alimentation. Ils incluent
Date de réception préfecture : 16/07/2021

: les végétaux, les déchets putrescibles de la cuisine et ceux collectés auprès des cantines et restaurants d'entreprises, les papiers et cartons souillés sous certaines conditions.

Ces déchets sont utilisés pour la fabrication du compost.

Déchet ultime (au sens de la loi) : « est ultime un déchet, résultant ou non du traitement d'un déchet, qui n'est plus susceptible d'être traité dans les conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par réduction de son caractère polluant ou dangereux ».

Telle qu'elle est présentée dans le Code de l'Environnement, la définition du déchet ultime se veut avant tout évolutive. Elle est adaptable dans le temps, puisqu'elle varie en fonction de l'avancée des progrès techniques réalisés en matière de traitement des déchets. Elle est aussi adaptable dans l'espace, et s'interprète différemment selon le contexte et la spécificité territoriale.

Déchets verts ou déchets végétaux : résidus végétaux de l'entretien et du renouvellement des espaces verts publics et privés (parcs et jardins, terrains de sports, etc. des collectivités territoriales, des organismes publics et parapublics, des sociétés privées et des particuliers).

Déchèterie : espace aménagé, gardienné et clôturé.

Les déchèteries simplifiées sont intégrées dans la mesure où elles répondent à la définition ci-dessus.

Les flux des dépôts relais et des caissons mobiles sont inclus dans les tonnages réceptionnés en déchèterie.

NB : les flux d'encombrants collectés au porte à porte et regroupés en déchèterie ne doivent pas être comptés deux fois.

Dépôt sauvage : abandon de déchets sur un site non autorisé et non approprié. Ces dépôts sont composés de déchets de toutes sortes. Ils se distinguent des décharges brutes, qui sont des installations non autorisées faisant l'objet d'apports réguliers de déchets (encombrants, déchets verts...).

Donnerie : site fermé et gardienné sur lequel les usagers peuvent déposer et prendre des objets en bon état de fonctionnement, sans aucune transaction financière. Les donneries ont pour objectif de réduire les quantités de déchets à traiter par le réemploi.

Élimination : Dans la loi de 1975, l'élimination regroupe l'ensemble des opérations de collecte, transport, tri, traitement et enfouissement technique des déchets, soit toute la gestion des déchets.

EMR : Emballages Ménagers Recyclables

Encombrants : voir déchets encombrants

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Évolution des tonnages de déchets : présenter l'évolution des tonnages sur les trois dernières années, à périmètre constant. En cas de modification substantielle (nouveaux équipements, périmètre, ...) commentaire à faire.

Gravats propres (ou Inertes) : déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique. Les déchets inertes ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune réaction physique ou chimique, ne sont pas biodégradables et n'ont aucun effet dommageable sur d'autres matières avec lesquelles ils entrent en contact, d'une manière susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement ou de nuire à la santé humaine (cf. arrêté du 15 mars 2006).

Seuls les gravats propres utilisés en couverture d'ISDND et travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager sont considérés comme valorisables.

Gravats sales : gravats contenant des déchets indésirables non inertes, stockés en ISDND (non valorisables).

Habitat vertical (taux d') : nombre de logements affectés à l'habitation principale et compris dans des immeubles de 10 logements et plus, sur le nombre total de logements du territoire (définition Eco-Emballages).

JRM : Journaux revues magazines

Rapport annuel 2020 - 37/37

ISD : Installation de Stockage des Déchets : lieu de stockage permanent des déchets, appelé auparavant CET ou Centre de Stockage de Déchets Ultime (CSDU), ou décharge contrôlée. On distingue :

- l'ISDD, recevant des déchets dangereux,
- l'ISDND, recevant les déchets ménagers et assimilés non dangereux (ISD pour déchets non dangereux),
- l'ISDI, recevant les inertes (ou gravats propres).

Mâchefers : résidus minéraux résultant de l'incinération des déchets et sortant du four. Ils peuvent être valorisés, essentiellement en infrastructure routière, ou stockés en ISDND. Le poids des mâchefers, déterminé après extraction des métaux, est exprimé en poids brut (ou frais) et en poids sec (matière sèche).

Méthanisation : procédé de traitement biologique par voie anaérobie, dans des conditions contrôlées, de déchets exclusivement ou majoritairement composés de matériaux fermentescibles et permettant la production de biogaz et de digestat. L'énergie produite est exprimée en MWh utilisés en autoconsommation, MWh vendus sous forme de chaleur et/ou d'électricité et MWh dissipés.

Ordures Ménagères (OM) : déchets « de tous les jours » issus de l'activité domestique des ménages. Elles comprennent les ordures ménagères résiduelles (ci-dessous) et les collectes sélectives (verre, journaux magazines, emballages, matières fermentescibles, ...), mais ne comprennent pas les encombrants.

Ordures Ménagères au sens usuel ou Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) appelées aussi **OM grises** : les ordures ménagères « en mélange » sont ainsi dénommées lorsqu'elles sont diminuées des matériaux recyclables ou des matières fermentescibles pris en compte par les collectes sélectives. Elles sont constituées de déchets en mélange et traitées en UIOM, CVE, CVO, centre de tri-compostage ou en ISDND.

Pré-collecte : ensemble des opérations d'évacuation des déchets depuis leur lieu de production jusqu'au lieu de prise en charge par le service de collecte (bac, sac, point de regroupement, point d'apport volontaire...).

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_C-DE

Regu le 14/09/2021

**Commune de BEAUSOLEIL**

 Nombre de membres
 composant le Conseil : 33
 En exercice : 33
 Ayant pris part à
 la délibération : 32
 Affiché le :

Réf. : G 5 d**Séance du 10 septembre 2021**

L'an deux mille vingt et un, le 10 du mois de septembre à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

Etaient présents :

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Eléonore PATERNOTTE, Jorge GOMES, adjoints au Maire, Gabrielle SINAPI, Patricia VENEZIANO, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Fatima KADDIOUI, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Pavithra KURUSAMY, Amin BELAHBIB, Lucien BELLA, Christine MATHIEU, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI CAVALLERE, conseillers municipaux.

Excusées et représentées :

Mme Martine PEREZ, conseillère municipale, représentée par M. Gérard SPINELLI, Maire,
 Mme Bintou DJENEPO, conseillère municipale, représentée par Monsieur Georges ROSSI, conseiller municipal,
 Mme Emmanuelle OLIVEIRA, conseillère municipale, représentée par M. Jorge GOMES, adjoint au Maire,
 Mme Elena AVRAMOVIC, conseillère municipale, représentée par M. Gérard DESTEFANIS, premier adjoint au Maire.

Excusée :

Mme Vanessa VIETTI, conseillère municipale.

Objet : Déclaration de projet n° 4 - Domaine Charlot - Création d'une Médiathèque - Centre Social Approbation.

Par délibération n° F 6 p du 29 septembre 2020 reçue en Préfecture le 5 octobre 2020, l'Assemblée Délibérante a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) pour un projet d'intérêt général portant sur la propriété communale du « Domaine Charlot » sise 42 avenue du Maréchal Foch sur les parcelles cadastrées section AE numéros 400, 401 et 402.

Ce projet communal consiste en la réhabilitation du Domaine Charlot en vue de réaliser un équipement culturel et social à destination du grand public.

006-210600128-20210910-G_S_0-DE

Regu le 14/09/2021

Le projet prévoit une réhabilitation de la Villa Chêne et la création d'une extension contemporaine pour accueillir une médiathèque. La Villa Chêne accueillera pour sa part une ludothèque, des espaces de formation, des ateliers, bureaux et salles de réunion et les services du Centre Communal d'Action Sociale. La Villa Emilie sera reconstruite afin d'y implanter une résidence d'artistes avec des ateliers et des logements mis à leur disposition.

L'intégration dans le futur projet de différents services culturels et sociaux répond à la volonté de la Commune de développer un « tiers lieu » ne consistant pas simplement en un lieu de lecture publique mais en un lieu de vie permettant de sensibiliser un public plus large que les simples personnes intéressées par un lieu de lecture.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, la Villa Chêne conservera sa hauteur actuelle tandis que l'aspect extérieur sera réhabilité. L'extension contemporaine épousera le dénivelé du terrain tandis qu'il sera privilégié les verrières et matériaux permettant une meilleure intégration dans l'environnement existant. L'Architecte des Bâtiments de France, associé dès la phase du concours d'architecture à la qualité de l'insertion dans le site des bâtiments, a de nouveau validé le projet, à l'occasion de l'instruction du permis de construire, par l'émission d'un avis favorable le 29 juin 2021.

Concernant les espaces verts, il est prévu d'enrichir et de développer quatre jardins, avec une identité propre à chacun, pour permettre leur ouverture au public.

Le jardin du Marché, implanté derrière la Villa Chêne sera accessible par l'avenue du Carnier par un escalier ainsi qu'un ascenseur. Les avocatiers et les figuiers de barbarie seront conservés ainsi que plusieurs agrumes. Ce jardin a vocation à servir de représentation culturelle et gastronomique de la richesse naturelle de la commune. Pour garantir son enrichissement, un arbousier, un pistachier, un cannellier ainsi que plusieurs agrumes comme l'espèce de cédratier « main de bouddha » seront plantés.

La Chambre des feuillages située entre la future maison des artistes et la Villa Chêne contiendra des essences végétales avec des grands feuillages.

Le jardin des Hespérides situé au pied de la Villa Chêne accueillera plusieurs familles d'agrumes adaptées au climat local (Bergamotier, Calamondin, Combava, Cédratier, Limetier et Lime) tandis que deux cycas transplantés de l'ancien terrain où vient s'établir la médiathèque compléteront cet espace.

Le repaire des discksonia, situé à l'ouest de la médiathèque jusqu'à l'entrée sud accueillera des fougères arborescentes. L'idée est d'accueillir des espèces d'ombre avec une strate basse composées de tapis de feuillages persistantes, d'acanthes, scolopendres et blechnums. La floraison entre le blanc et jaune vif percevra le couvre-sol.

S'agissant de l'intégration de cet équipement à l'offre existante sur la commune, la Ville souhaite faire du Domaine Charlot un lieu central de la politique socio-culturelle et éducative de Beausoleil, en complémentarité des autres lieux de culture que sont le Centre Culturel Prince Héritaire Jacques, le Théâtre Michel Daner ou encore le Centre « Histoire et Mémoire Roger Bennati ».

En collaboration étroite avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C), échelon régional du Ministère de la Culture, le projet a été soumis à l'appréciation des personnes publiques associées à l'occasion d'un examen conjoint s'étant déroulé le 29 mars 2021.

Le projet a également fait l'objet d'une saisine de l'Autorité Environnementale qui a publié le 16 mai 2021 une absence d'observations dans les délais impartis sur le projet soumis.

Par arrêté municipal en date du 17 mai 2021, il a été prescrit l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n° 4 portant mise en compatibilité du P.L.U de la Commune.

L'enquête publique a eu lieu du 1^{er} juin 2021 au 30 juin 2021. A cet effet, un commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Nice le 19 avril 2021. Chargé de recueillir les observations du public puis d'émettre un avis quant à l'intérêt général du projet et la modification du Plan Local d'Urbanisme afférente, le commissaire enquêteur a remis son rapport motivé en mains propres le 29 juillet 2021. Le rapport porte un avis favorable quant à l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité afférente du PLU.

Conformément à leur droit d'information, le rapport du commissaire enquêteur a été communiqué aux conseillers municipaux. Ce rapport contient ainsi un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Renforcer la communication autour du projet afin d'éclaircir les habitants sur les objectifs sociaux du projet ainsi que sur les autres équipements sociaux et culturels de la ville ;
- Rendre compte régulièrement des évaluations du chantier concernant les nuisances qu'il génère afin d'éviter les dépassements des coûts de construction ainsi que tout problème de construction ;
- Après la réalisation de l'équipement, procéder à des évaluations portant sur le fonctionnement de l'équipement public et sur ses nuisances pour information auprès des habitants ;
- Veiller au financement des emplois liés à la médiathèque ;
- Privilégier la révision générale du Plan Local d'Urbanisme au profit d'une autre procédure de modification tout en y intégrant le développement d'espaces verts dans le tissu urbain.

Ce rapport est disponible sur le site de la Ville de Beausoleil et est consultable au Service Urbanisme et Foncier pendant un an à compter de la réception en mairie.

Monsieur le Maire indique que la Commune veillera à mettre en œuvre les recommandations formulées par le commissaire enquêteur. A cet effet, notamment, est annexé à la présente délibération un rapport définissant les objectifs culturels et sociaux du projet ainsi que sa cohérence avec les autres équipements sociaux et culturels de la ville.

Aussi, conformément aux dispositions de l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, il appartient dès lors à l'Assemblée Délibérante de statuer sur la mise en compatibilité du P.L.U. Il est rappelé que la Commune peut modifier le projet du fait des avis des personnes publiques associées ou du rapport de Madame le commissaire-enquêteur. Ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

A cette fin, il est rappelé que des observations ont été émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) à l'occasion de l'examen conjoint par les personnes publiques associées du 29 mars 2021.

La D.D.T.M. souhaite notamment :

▪ **Que les prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) soient respectées.** A ce titre, la Commune a déjà précisé que le projet est réalisé avec l'accord de l'A.B.F. dont l'avis est requis à nouveau lors de l'instruction du permis de construire si la procédure de déclaration de projet est approuvée par l'Assemblée Délibérante. A cet égard, l'A.B.F. a émis un avis favorable le 29 juin 2021.

▪ **Que le périmètre de projet soit remplacé par un sous-secteur UBap1 afin d'éviter toute confusion relative à l'application des nouvelles dispositions réglementaires propres au Domaine Charlot.** La Commune a validé cette proposition qui ne modifie en rien le contenu du projet.

▪ Qu'il est nécessaire de faciliter la compréhension de l'article UB13 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs ainsi que de plantations. Cet impératif de clarté porte sur l'outil juridique des « jardins à protéger » qui vise à permettre la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques.

La D.D.T.M préconise donc, soit de supprimer l'ensemble de ce dispositif sur les parcelles concernées par le projet, soit de créer spécifiquement un nouveau type d'élément paysager à protéger, dont la réglementation serait plus souple que celle des « jardins à protéger » existants et de le faire figurer sur le document graphique sur la partie Est du projet. La Commune, lors de cette réunion, a

opte pour la première solution afin de ne pas créer de confusion sur l'application de la règle et de faciliter la mise en œuvre des travaux.

006-210600128-20210910-G_S_0-DE
Regu le 14/09/2021

En concordance avec ces demandes, le règlement et le plan de zonage soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal intègrent un sous-secteur UBap1 correspondant à l'emprise du projet. En toute orthodoxie juridique, il est proposé à l'Assemblée de faire figurer également le sous-secteur UBap1 dans la notice de présentation du projet.

En outre, afin d'affirmer sa volonté d'exigence quant à la qualité paysagère du projet, la Commune souhaite compléter l'article UB13 afin d'intégrer, dans le sous-secteur UBap1 créé, une référence explicite à l'application de la règle de réalisation de 20 % d'espaces libres traités en pleine terre et plantés, d'ores et déjà applicable à la zone UB dans son ensemble. Il convient de préciser que dans le secteur UBap1 cette règle permet de garantir la valorisation paysagère des quatre jardins prévus par le projet (hors leurs accès).

A la lecture du projet de règlement modifié afin de tenir compte des avis de l'examen-conjoint et des observations du rapport du commissaire-enquêteur, il est proposé à l'Assemblée Délibérante d'approuver les modifications préconisées par les représentants de la Commune ainsi que d'approuver la déclaration de projet et la mise en compatibilité du P.L.U.

Aussi,

VU l'article L.2121-13 du Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020 relative au lancement de la déclaration de projet n° 4 ;

VU le jugement du Tribunal Administratif de Nice rendu le 19 avril 2021 désignant Madame Marie-Claude CHAMBOREDON en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU l'arrêté municipal en date du 17 mai 2021 prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de déclaration de projet n° 4 emportant mise en compatibilité du P.L.U de la Commune de Beausoleil ;

VU le registre d'enquête publique et le dossier d'enquête publique avec l'ensemble de ses pièces ;

VU le rapport du commissaire enquêteur en date du 29 juillet 2021, notifié en mains propres à la Commune le 29 juillet 2021 comportant un avis favorable ;

VU le dossier d'approbation et notamment le projet de règlement modifié pour tenir compte des avis et remarques des personnes publiques associées et du public ;

CONSIDERANT que le projet est d'intérêt général en ce qu'il porte la création d'un équipement public regroupant plusieurs fonctionnalités culturelles et sociales, la médiathèque - centre social du Domaine Charlot, permettant notamment d'accueillir les bénéficiaires du C.C.A.S. qui sont le plus éloignées de la culture ;

CONSIDERANT que le projet est également d'intérêt général car il répond à la carence sur le territoire municipal d'un équipement permettant aux beausoleilloises et beausoleillois de bénéficier d'une offre de lecture publique et qu'il vient ainsi compléter l'offre culturelle de la Commune ;

CONSIDERANT que ce projet permettra de renforcer les moyens communaux afin de lutter contre le décrochage scolaire, de répondre à l'enjeu de mixité générationnelle, à lutte contre l'illettrisme et à son pendant numérique l'illectronisme ;

CONSIDERANT que le projet permettra d'ouvrir au public des jardins enrichis d'essences végétales adaptées à la diversité de la population beausoleilloise, accompagnés d'ateliers et d'activités de pédagogie en matière environnementale ;

CONSIDERANT que les modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet en ce qu'elles constituent des adaptations juridiques du règlement et du plan zonage ne modifiant pas les caractéristiques techniques du projet présenté qui prévoit déjà un aménagement des jardins en pleine terre pour apporter une plus grande diversité d'espèces végétales ;

CONSIDERANT que les modifications sont effectuées en réponse à l'avis de la D.D.T.M, personne publique associée à la procédure en application des dispositions de l'article L.132-7 en sa qualité d'autorité déconcentrée représentant l'Etat ;

Il est proposé à l'Assemblée Délibérante :

- De décider de modifier le dossier de déclaration de projet afin d'intégrer les modifications proposées par les représentants de la Commune lors de l'examen-conjoint des personnes publiques associées en réponse à l'avis de la D.D.T.M ;
- De s'engager à mettre en œuvre les recommandations formulées par le commissaire enquêteur ;
- D'approuver la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et d'adopter la déclaration de projet n° 4 dans sa version définitive après modification ;
- De dire que la délibération fera l'objet des obligations de publicité et d'affichage prévues à l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme ;
- De dire que le Plan Local d'Urbanisme dans sa version approuvée par la présente délibération fera l'objet d'une transmission en Préfecture au titre des dispositions prévues à l'article L.153-25 du Code de l'urbanisme et sera tenu à la disposition du public en version papier au service Urbanisme et Foncier ainsi que sur le site de la Ville.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, délibère et :

- a) **DECIDE** de modifier le dossier de déclaration de projet afin d'intégrer les modifications proposées par les représentants de la Commune lors de l'examen-conjoint des personnes publiques associées en réponse à l'avis de la D.D.T.M ;
- b) **S'ENGAGE** à mettre en œuvre les recommandations formulées par le commissaire enquêteur ;
- c) **APPROUVE** la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et **ADOpte** la déclaration de projet n° 4 dans sa version définitive après modification ;
- d) **DIT** que la délibération fera l'objet des obligations de publicité et d'affichage prévues à l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme ;
- e) **DIT** que le Plan Local d'Urbanisme dans sa version approuvée par la présente délibération fera l'objet d'une transmission en Préfecture au titre des dispositions prévues à l'article L.153-25 du Code de l'urbanisme et sera tenu à la disposition du public en version papier au service Urbanisme et Foncier ainsi que sur le site de la Ville, ce par :

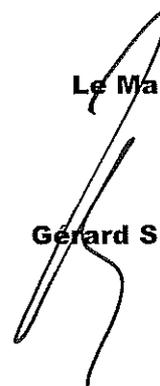
28 VOIX POUR du Groupe « Gérard SPINELLI »,

4 VOIX CONTRE du Groupe « Soyons Fiers de Beausoleil ».

Fait et délibéré à Beausoleil, le 10 septembre 2021.

Le Maire,

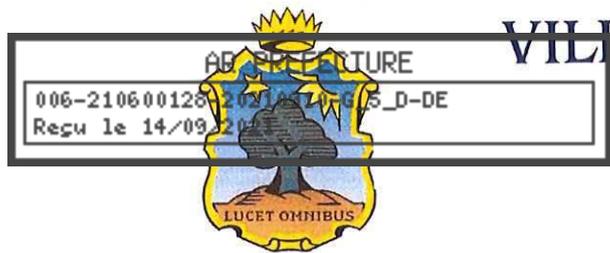
Gérard SPINELLI



AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

Regu le 14/09/2021



Délibération G 5 d
Déclaration de projet n° 4 – Domaine Charlot
Création d'une médiathèque – Centre Social
Approbation

Rapport Annexe

*définissant les objectifs culturels et sociaux du projet ainsi
que sa cohérence avec les autres équipements sociaux
et culturels de la ville*

Conseil Municipal du 10 septembre 2021

SOMMAIRE

Introduction

- I. **L'intérêt général du projet : Le Domaine Charlot, un équipement public inédit dédié aux besoins de la population beausoleilloise**
 - A. **Les axes forts de la politique sociale, familiale et culturelle de la Ville**
 - a) Présentation de la population de Beausoleil
 1. Une ville à la démographie dense
 2. Une ville d'actifs :
 3. Une ville jeune :
 4. Une ville cosmopolite :
 5. Une Ville répondant aux besoins de publics fragiles et vulnérables de 18-24 ans non-scolarisés sont sans diplôme contre 21 % des femmes.
 - b) La politique socio-culturelle de la Ville
 1. La politique sociale : Le Centre Communal d'Action Sociale
 2. L'animation sociale : Le centre social
 3. Les équipements culturels
 4. La politique éducative
 - B. **La genèse du projet soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et la Caisse d'Allocations Familiales**
 - C. **Le projet de Médiathèque – Centre social : Tiers lieu dédié à la médiation culturelle**
 - a) La création d'un tiers lieu
 - b) Le centre social
 - c) La médiathèque
 1. La fréquentation
 2. Les publics
 3. Le projet numérique :
 4. Le fonds documentaire :
 - d. La maison d'artistes
 - e. L'espace forum / restauration
 - D. **La localisation et le dimensionnement du projet**
- II. **La question des jardins**
 - A. **La place des jardins dans le projet**
 - a. Précisions réglementaires sur la question des « jardins à protéger »
 - b. Le devenir des jardins composant historiquement le Domaine Charlot
 - c. Description et destination des jardins du projet
 - d. La superficie des jardins :
 - e. La valorisation de la biodiversité des jardins existants :
 - f. La protection des arbres remarquables :
 - g. La transplantation des arbres :
 - h. L'entretien actuel du jardin
 - i. Les élevages présents sur site :

B. La politique de la Ville de lutte contre les îlots de chaleur et d'accès aux espaces verts de son territoire.

III. La prise en compte des contraintes du projet

A. L'insertion du projet dans le site

- a. La hauteur des bâtis
- b. L'insertion architecturale du projet
- c. Le traitement écologique de la chaleur au sein de l'équipement

B. Les financements

- a. Les coûts de fonctionnement estimés et les aides attendues :
 1. Le budget moyen annuel de la Médiathèque :
 2. Les aides au fonctionnement du centre social :
- b. Le montant prévisionnel de l'investissement et les subventions attendues
 1. Les travaux :
 2. La constitution initiale des fonds documentaires et des outils d'étiquetage et numériques
 3. Le coût estimé du matériel informatique et du mobilier

C. La gestion de l'acte de construire

- a. Durée du chantier
- b. Intervenants de conception et de contrôle
- c. Moyens de contrôle
- d. Nature des terrassements :
- e. Ouvrages de confortement
- f. Gestion du chantier
- g. Contrôle des vibrations

D. L'impact de la modification réglementaire du plan local d'urbanisme

- a. Les évolutions réglementaires
- b. La compatibilité avec le SRADET

IV. Le Rapport du commissaire enquêteur du 29 juillet 2021

Introduction

Par délibération n°F 6 p du 29 septembre 2020 reçue en préfecture le 5 octobre 2020 le Conseil municipal à l'unanimité a approuvé le lancement de la procédure de déclaration de projet n°4 pour un projet d'intérêt général portant sur la propriété du « Domaine Charlot » sise 42 Avenue du Maréchal Foch sur les parcelles cadastrées section AE n°400, 401 et 402.

La procédure de déclaration de projet et sa phase d'enquête publique s'inscrivent dans le cadre de deux volets, l'appréciation de l'intérêt général du projet et l'appréciation des conséquences du projet sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (article L.153-54 du Code de l'Urbanisme).

Ce projet communal consiste en la réhabilitation de l'actuel Domaine Charlot en vue de réaliser un équipement culturel et social à destination du grand public. Le projet prévoit une réhabilitation de la Villa Chêne et la création d'une extension contemporaine pour accueillir une médiathèque. La Villa Chêne accueillera pour sa part une ludothèque, des espaces de formation, des ateliers, bureaux et salles de réunion et les services du Centre Communal d'Action Sociale. La Villa Emilie sera reconstruite afin d'y implanter une résidence d'artistes avec des ateliers et des logements mis à leur disposition.

L'intégration dans le futur projet de différents services culturels et sociaux répond à la volonté de la commune de développer un « tiers lieu » ne consistant pas simplement en un lieu de lecture publique mais en un lieu de vie permettant de sensibiliser un public plus large que les simples personnes intéressées par un lieu de lecture.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, la Villa Chêne gardera sa hauteur actuelle tandis que l'aspect extérieur sera réhabilité. L'extension contemporaine épousera le dénivelé du terrain tandis qu'il sera privilégié les verrières et matériaux permettant une meilleure intégration dans l'environnement existant. L'architecte des bâtiments de France a été sollicité en amont et devra valider le projet à l'occasion de la demande de permis de construire.

Concernant les espaces verts, il est prévu d'enrichir et de développer quatre jardins avec une identité propre à chacun pour permettre leur ouverture au public avec l'ensemble des équipements prévus.

Les jardins du Marché, derrière la Villa Chêne seront accessibles par l'Avenue du Carnier par un escalier ainsi qu'un ascenseur. Les avocatiers et les figuiers de barbarie seront conservés ainsi que plusieurs agrumes. Ce jardin a vocation à servir de représentation culturelle et gastronomique de la richesse naturelle de la commune. Pour garantir l'enrichissement de ce jardin, un arbousier, un pistachier, un cannellier ainsi que plusieurs agrumes comme l'espèce de cédratier « main de bouddha » seront plantés.

La Chambre des feuillages située entre la future maison des artistes et la villa Chêne contiendra des essences végétales avec des grands feuillages.

Le jardin des Hespérides située au pied de la Villa Chêne accueillera plusieurs familles d'agrumes adaptées au climat local (Bergamotier, Calamondin, Combava, Cédratier, Limetier et Lime) tandis que deux cycas transplantés de l'ancien jardin compléteront cet espace.

Le repaire des disksonia, situé à l'ouest de la médiathèque jusqu'à l'entrée sud accueillera des fougères arborescentes. L'idée est d'accueillir des espèces d'ombre avec une strate basse

composées de tapis de feuillages persistantes, d'acanthes, scolopendres et blechnums. La floraison entre le blanc et jaune vif percevra le couvre-sol.

S'agissant de l'intégration de cet équipement culturel à l'offre culturelle, la Ville souhaite faire du Domaine Charlot un lieu central dans la politique culturelle communale en complémentarité des autres lieux de culture que sont le Centre Culturel Prince Héréditaire Jacques, le Théâtre Michel Daner ou encore le Centre « Histoire et Mémoire Roger Bennati ».

En collaboration étroite avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C) échelon régional du Ministère de la Culture, le projet a été soumis à l'appréciation des personnes publiques associées à l'occasion d'un examen conjoint s'étant déroulé le 29 mars 2021.

Le projet a également fait l'objet d'une saisine de l'Autorité Environnementale qui a publié le 16 mai 2021 une absence d'observations dans les délais impartis sur le projet soumis.

En application des dispositions de l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit donc statuer sur la mise en compatibilité du P.L.U. Il peut amender le projet du fait des avis des personnes publiques associées ou du rapport du commissaire-enquêteur. Ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

Le déroulement de l'enquête publique

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique et ses modalités est intervenu le 17 mai 2021 après la désignation du commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Nice le 19 avril 2021.

L'enquête publique réglementaire a eu lieu du 1er juin 2021 au 30 juin 2021. Chargé de recueillir les observations du public puis d'émettre un avis sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan Local d'Urbanisme liée à ce projet, le commissaire enquêteur a remis son rapport motivé en mains propres le 29 juillet 2021. Le rapport porte un avis favorable quant à l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité afférente du PLU.

Les modalités d'information du public dans le cadre d'une enquête publique sont règlementées par l'article R.123-11 du Code de l'Environnement. Celui-ci prévoit la publication :

- d'un avis d'enquête dans deux journaux d'annonces légales départementaux au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête et leur republication dans les 8 jours. Ces publications ont été réalisées au titre des annonces légales les 18 mai et 2 juin 2021 pour Nice-Matin et les 20 mai et 3 juin 2021 pour « Les Petites Affiches » ;
- l'affichage en mairie d'un avis d'enquête et sa publication sur le site internet de la ville. Cet affichage a été réalisé à compter du 19 mai 2021 ;
- L'affichage sur le lieu du projet. Cet affichage a été réalisé à compter du 19 mai 2021 : en mairie, sur l'escalier Oradour-sur-Glane (site du projet), au sein du bâtiment public « Le Centre » et au service Urbanisme et Foncier.

L'affichage a été complété par deux affiches apposées avenue du Carnier et avenue du Maréchal Foch le 10 juin 2021.

La mairie a ouvert sur son site internet dans l'onglet « Urbanisme et foncier » un onglet consacré à l'enquête publique. L'ensemble des documents constituant le dossier de l'enquête publique

ainsi que les documents demandés au fur et à mesure du déroulement de l'enquête étaient consultables sur le site. La commune a créé une adresse mail dédiée pour l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a assuré trois permanences les 1er juin de 10H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H, 18 juin de 10H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H et 30 juin de 10H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H. Hors permanence, le dossier avec le registre des observations ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Beausoleil service « Urbanisme et Foncier ».

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux dispositions légales. L'information du public s'est effectuée en conformité avec les textes applicables en la matière et a permis la libre participation de la population.

I. L'intérêt général du projet : Le Domaine Charlot, un équipement public inédit dédié aux besoins de la population beausoleilloise

D'un point de vue juridique, l'intérêt général du projet s'apprécie notamment au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité (CE 23 octobre 2013, Cne de Crolles, n°350077).

A. Les axes forts de la politique sociale, familiale et culturelle de la Ville

a. Présentation de la population de Beausoleil

1. Une ville à la démographie dense

Beausoleil est une commune de 14 000 habitants (surclassée 20 - 40 000 habitants), qui fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) qui comprend 72 000 habitants.

La Ville se caractérise par une forte densité de population pour une superficie de 2,8 km², soit 5000 habitants/km². Beausoleil fait partie des villes françaises de plus 10 000 habitants ayant la plus forte densité urbaine.

2. Une ville d'actifs :

Beausoleil est un lieu d'habitation destiné principalement aux travailleurs de la Principauté de Monaco. En effet, la Ville ne propose qu'un nombre réduit d'emplois salariés (principalement en Mairie). La proximité de ce bassin d'emploi entraîne le fait que la population de Beausoleil se caractérise par une très forte proportion d'actifs, soit 78%. Sur les 7200 actifs de Beausoleil (sources INSEE 2016), près de 80 % bénéficient d'un travail à Monaco, majoritairement en qualité d'employés ou d'ouvriers.

La Commune compte ainsi 3,3 fois plus d'actifs que d'inactifs (7 038 actifs de 15/64 ans contre 2 038 inactifs de plus de 65 ans), un ratio supérieur à celui observé dans les territoires de comparaison : Menton et Vallée de la Roya (2), Communautés de Communes et Département (1,9).

Toutefois, on note une part non négligeable d'emplois précaires (14,6%) parmi les actifs ou de personnes en situation de demande d'emploi (indice estimé en 2017 d'environ 10%). Le territoire de Beausoleil, et notamment son centre, accueille des travailleurs précaires salariés en

Principauté de Monaco et non véhiculés qui exercent principalement dans les domaines de l'hôtellerie, la construction, le yachting, la restauration et les services à domicile.

3. Une ville jeune :

Beausoleil est une ville jeune. 35 % de la population a en effet moins de 30 ans. Cela distingue la Commune des moyennes d'âges constatées sur la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et au niveau du Département.

La population de Beausoleil regroupe 23% d'habitants âgés de moins de 20 ans. 21% des habitants ont plus de 60 ans. Ces proportions sont de 21% et 30% pour les habitants de la CARF. Durant l'année scolaire 2020/2021, 911 élèves fréquentaient les établissements de l'enseignement primaire de la Ville et 470 élèves étaient inscrits au collège Bellevue.

4. Une ville cosmopolite :

Beausoleil est une Commune à l'identité forte et cosmopolite.

La diversité de la population de Beausoleil est un véritable défi au quotidien. La Municipalité s'efforce de trouver un équilibre entre cosmopolitisme et communautarisme (plus fort taux de population immigrée de la région PACA rapporté à son territoire, pour les villes de plus de 10 000 habitants et le deuxième au niveau national).

Les phénomènes religieux (musulmans, hindouistes, évangélistes, témoins de Jéhovah, etc.) accentuent la partition de la société locale depuis une dizaine d'années.

Les populations d'origines culturelles différentes se côtoient mais ne vivent pas ensemble sur le territoire.

Il est à souligner que plus de 60 % des 1 450 enfants et jeunes scolarisés dans les quatre groupes scolaires et au collège de Beausoleil, n'ont pas le français comme langue maternelle et 50 % de la population est d'origine européenne ou extra-communautaire.

5. Une Ville répondant aux besoins de publics fragiles et vulnérables

21 % de la population vit sous le seuil de pauvreté à Beausoleil. Les familles monoparentales (11 % des ménages de Beausoleil) sont le plus fréquemment concernées par la pauvreté avec des taux beaucoup plus forts que ceux observés pour les autres catégories de ménages.

La pauvreté concerne 25% des habitants de Beausoleil vivant en famille monoparentale et 16% de ceux vivant en couple parental. Chez les personnes seules, la pauvreté concerne 19% des femmes et 15% des hommes. 10 % des habitants sans enfants mineurs à charge vivent sous le seuil de pauvreté à Beausoleil. Environ 2 200 personnes vivent sous le seuil de pauvreté à Beausoleil.

Le taux de pauvreté des populations selon le type de ménage

Source : Insee, Filosofi 2015



On considère qu'un enfant est vulnérable et pourrait potentiellement avoir besoin d'un soutien scolaire dès qu'il cumule 4 de ces 7 facteurs à risques : vivre dans une famille monoparentale, vivre dans une famille nombreuse, vivre au sein d'une famille ou « tous les parents » ont un bas niveau de formation, vivre dans une famille comptant au moins un parent déclaré au chômage ou occupant un emploi précaire, vivre dans une famille sans adulte actif, vivre dans un logement social, vivre dans un logement surpeuplé. A Beausoleil, un cinquième des enfants sont considérés comme vulnérables.

Jeunes déscolarisés et non diplômés : Le décrochage scolaire est un défi à Beausoleil. 100 % des jeunes hommes de 15-17 ans, sortis du système scolaire, sont sans diplôme contre 83% en France. 31 % des 15-24 ans sont en contrat précaire contre 11% des 25 ans et plus. 33 % des hommes de 18-24 ans non-scolarisés sont sans diplôme contre 21 % des femmes.

b. La politique socio-culturelle de la Ville

1. La politique sociale : Le Centre Communal d'Action Sociale

Le Centre Communal d'Action sociale de Beausoleil (CCAS) est un établissement public en lien avec les services de la Commune, c'est le service social de la Commune.

Il déploie ses services en direction des familles, des jeunes, des séniors en s'appuyant sur différents lieux et activités ressources : Relais Intercommunal d'Assistants Maternels, Maison de retraite, Foyers Restaurants, Epicerie Sociale et Jardin Solidaire, Service de Soutien à Domicile, Crèche, Halte-Garderie, Foyer de jeunes travailleurs....

Le CCAS prend en charge les publics les plus en difficulté. A ce titre, il accompagne les personnes sur le volet administratif : aides sociales légales, RSA, APA et tous les dispositifs d'aide à la personne. On compte environ 6000 personnes suivies entre les services sociaux du CCAS et ceux du Département.

Les locaux actuellement occupés par le CCAS, sis 1 rue Jules Ferry, sont aujourd'hui vétustes et rendent complexe l'organisation de l'accueil du public par le service social. De plus, depuis deux ans, le CCAS est sollicité régulièrement par des partenaires extérieurs (Centre Médico Psychologique, Agence Départementale d'Information au Logement, Montjoye, OFFI) pour la mise à disposition de bureaux visant à accueillir leur permanence.

Ces locaux ne sont plus suffisants pour accueillir l'ensemble des rendez-vous proposés par le service social du CCAS et ses partenaires. Leur implantation au sein du Domaine Charlot permettra de répondre à cette problématique et de développer les permanences d'accès au droit (juridiques, administratives et sociales) utiles à la population Beausoleilloise. La libération de ces locaux, comme de ceux actuellement occupés par le centre social sur le boulevard de la République, permettra d'envisager leur cession ou leur mise à bail. Les financements ainsi générés seront dédiés au fonctionnement de nouvelles structures à visée sociale réclamées par la population lors de l'enquête publique (maison pour les seniors ou EHPAD, crèche, logements pour les jeunes travailleurs, etc. ...) et déjà programmées ailleurs sur le territoire.

Ainsi, une crèche de 500 m² de surface de plancher accueillant 52 berceaux, (42 berceaux réservés à la commune de Beausoleil et 10 berceaux à l'intercommunalité) sera livrée dans un délai de deux années, avenue des anciens combattants d'Afrique du Nord.

Cet établissement d'accueil du jeune enfant prend place dans une opération de mixité sociale qui permettra, dans les mêmes engagements de planning, la livraison de 88 logements sociaux au profit des jeunes actifs de la Commune.

2. L'animation sociale : Le centre social

La Ville de Beausoleil et son CCAS, mettent en œuvre au quotidien des actions concrètes en faveur de la population défavorisée de Beausoleil. La Ville n'a cessé depuis une dizaine d'année de développer ses missions afin de répondre aux besoins du territoire et notamment à destination des publics de la petite enfance, de la jeunesse, des familles, des seniors et des personnes fragiles.

L'action sociale se matérialise au travers d'un certain nombre de structures et d'initiatives favorisant l'intégration, la citoyenneté et l'autonomie, incitant activement à la participation des habitants.

Compte tenu de ces spécificités, avec une population d'origine diverse, l'action sociale sur la Commune favorise l'insertion et des actions inclusives privilégiant les ateliers, une des barrières de l'insertion restant la maîtrise de la langue française.

Depuis 2016, le secteur de la petite enfance a axé son action en faveur du soutien à la parentalité par la mise en place d'un Lieu d'accueil Enfants-Parents, d'un Réseau d'Ecoute d'Appui et d'Accompagnement à la Parentalité et d'un Relais d'Assistant Maternel Intercommunal.

La jeunesse est un public cible. Depuis 2018, le pôle jeunesse s'est développé autour de trois domaines : l'animation, la prévention et la citoyenneté. L'Espace de Loisirs Jeunesse (E.L.J.) accueille les 11-17 ans et propose de nombreuses animations et sorties. La Maison de l'Initiative et des Projets (M.I.P.), espace de médiation, accompagne les jeunes à la scolarité et à la formation professionnelle via le bureau d'information jeunesse (B.I.J.) et un partenariat renforcé avec le collège Bellevue.

Les seniors bénéficient également de services adaptés, comme le transport à la demande ou un club d'animation.

Les services sociaux favorisent l'intégration et l'insertion des publics fragiles en proposant un espace public numérique animé par des ateliers d'accompagnement aux démarches administratives en ligne, à l'apprentissage de la langue Française et à la recherche d'emploi. En 2019, près de 3 800 personnes ont fréquenté cet espace.

Une épicerie sociale et un jardin solidaire participent également au développement du lien social et aux enjeux écocitoyens, en particulier autour d'ateliers pratiques de cuisine, jardinage, permaculture, zéro déchets, bricolage, bien-être...

Ces services contribuent également à l'animation et à la dynamique locale en organisant des événements et en proposant des actions familiales et intergénérationnelles telles que les rencontres annuelles Cosy Days ou des événements à destination de la jeunesse comme l'organisation de SunBreakCity, battle de hip-hop ou encore le Forum de la petite enfance et de la famille.

En cohérence avec sa politique sociale, la Ville de Beausoleil a initié un projet de Centre social, établissement d'animation de la vie sociale, en avril 2018, qui a reçu l'agrément de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes Maritimes (CAFAM) en mars 2021. La caractéristique centrale de cette dynamique est de permettre aux habitants de participer à l'amélioration de leurs conditions de vie, au développement de l'éducation et de l'expression culturelle, au renforcement des solidarités et des relations de voisinage, à la prévention et la réduction des exclusions, par une démarche globale adaptée aux problématiques sociales du territoire.

A Beausoleil, la Caisse d'Allocation Familiales est en fait venue labéliser les différents ateliers, actions et animations précités sous la forme d'un Centre Social. Ce dispositif soutenu par le Conseil Départemental et d'autres partenaires institutionnels garantit l'engagement et la pérennité du projet.

Le Centre Social a temporairement pris place dans des locaux dédiés aux services numériques situés boulevard de la République, mais ces locaux n'abritent pas l'ensemble des animations menées par le centre social.

Il manque donc résolument un lieu où l'on peut exercer cette animation de la vie sociale. Aujourd'hui, une partie du centre social a été labellisée, certes, mais toutes les activités qui le constituent se retrouvent dispersées sur le territoire communal. Cela nuit à l'accès de l'ensemble de la population à ces services. Cette difficulté est d'autant plus mise en lumière par la connaissance des difficultés de mobilité des publics les plus fragiles.

La localisation du centre social au sein de la Villa Chêne est une évolution légitime et pertinente. Les locaux du boulevard de la République seront ensuite libérés et dédiés (comme sus-indiqué) à la politique de gestion patrimoniale et de production de revenus de la Ville.

Compte tenu des enjeux forts que la municipalité doit affronter (réussite scolaire, intégration des étrangers, insertion professionnelle des jeunes, accompagnement social et numérique des plus fragiles, lien social entre les générations et les différentes communautés ...), il paraît nécessaire d'offrir un lieu unique situé en centre-ville réunissant toute l'offre de service destinée à répondre aux besoins des 6000 personnes suivies par les services sociaux du Département et du CCAS (presque 42% de la population).

3. Les équipements culturels

Engagée en 1989, et renforcée depuis 2008, la Ville de Beausoleil mène une politique culturelle étoffée qui place le lien social et la solidarité au cœur de ses préoccupations. Ainsi, la Ville a conçu une politique culturelle adaptée à ces publics, en lien avec le territoire et les acteurs locaux. Elle vise à favoriser l'accès à la culture pour tous, à promouvoir la mixité culturelle et sociale, à permettre la diffusion de connaissances et la rencontre avec les œuvres et les professionnels au travers de la musique, de la danse, du théâtre, du jeu, de la lecture, des arts plastiques.

Il est nécessaire de rappeler les actions et objectifs du service culturel de la commune de Beausoleil. Le service mobilise près de 26 agents municipaux soit 10 % environ des agents de la commune. Ils mettent en œuvre la politique culturelle et artistique de la collectivité. Le service regroupe l'école municipale de musique et de danse, la ludothèque, la médiation culturelle autour des œuvres d'art plastique, la programmation des expositions, pilote le parcours d'Éducation Artistique et Culturelle auprès des établissements scolaires, la programmation de concerts et spectacles au Centre Culturel Prince Jacques et au Théâtre Michel Daner, ainsi que des festivals et manifestations hors les murs (du livre jeunesse, de théâtre amateur, gala de danse, festival de musique de chambre...).

Cette politique communale se fonde sur les lieux culturels, patrimoniaux et sociaux suivants :

- Le Théâtre Michel Daner, inauguré en 1995 et rénové en janvier 2013, dispose en centre-ville d'une capacité de 112 places et propose une programmation tous publics : pièces de théâtre, concerts, conférences, projections, festivals comme le Festival de Musique de Chambre (mars) ou encore le Festival de Théâtre Amateur (juin)
- Le Centre Histoire et Mémoire Roger Bennati est un espace de 230 m² dédié à l'Histoire de Beausoleil et du territoire ouvert en 2017. Animé par les Archives Municipales, ce service à vocation patrimoniale, accueille aujourd'hui des collections

très variées, souvent issues de dons, qui enrichissent la mémoire collective et l'œuvre mémorielle. 991 mètres linéaires de documents étaient conservés au 31 décembre 2019. Ce fonds est exploité pour la réalisation d'expositions, d'ateliers avec les scolaires.

- Le bâtiment le Centre / Centre de Formation et d'Animation : inauguré par la Ville en 2013 de 1 300m², est un lieu de soutien et de développement de la vie associative, sociale et familiale au cœur de la Commune. Le Centre accompagne et conseille les familles et les associations. Il facilite, en collaboration avec les services du Guichet Unique, et le service Animation et Vie Associative, l'organisation d'événements, d'échanges ou de rencontres destinés à l'animation de la cité.

- Le Centre Culturel Prince Héritaire Jacques est, à ce jour, au cœur de ce dispositif d'équipements culturels. D'une superficie d'environ 2 000m², situé au cœur de la Commune, le Centre Culturel abrite, depuis 2019, les écoles municipales de danse et de musique. Il propose ainsi un studio de danse de 165m², sept salles de musique, une salle de musique actuelle, deux salles de solfège, un atelier de lutherie. Le bâtiment offre également accès à une ludothèque tout public. Un espace d'exposition, un espace multimédia dédié aux jeux vidéo et une salle polyvalente de spectacle de 250 places complètent cet équipement culturel où les disciplines et les pratiques artistiques, amateurs et professionnelles, se côtoient et dialoguent autour de la création.

Ces équipements expriment l'ambition du projet culturel mis en place par la collectivité et chacun répond à une action culturelle spécifique.

Ainsi, notamment, le Centre Culturel Prince Héritaire Jacques a pour objectifs principaux :

- De promouvoir le spectacle vivant grâce à un espace scénique moderne,
- De répondre aux besoins de la population en termes d'éducation musicale et corporelle,
- D'accueillir des manifestations associatives,
- De proposer des expositions et des événements artistiques.

La fréquentation de cet équipement est aujourd'hui la meilleure preuve de sa réussite (fréquentation pondérée par les conséquences de la crise sanitaire) :

Inscrits	2019 / 2020	Adultes	Enfants	2020 / 2021	Adultes	Enfants
Activité Musique	287	126	161	275	100	175
Activité Danse	261	69	192	140	27	113
Activité Théâtre	18	6	12	8	4	4
Total	566	201	365	423	131	292

La ludothèque du centre culturel sera conservée. Pendant les premiers mois de 2020 la moyenne des fréquentations à la ludothèque était d'environ 500 visiteurs par mois. Il faut noter que la ludothèque est impliquée dans trois ateliers du parcours EAC Beausoleillois. Le succès de sa fréquentation et l'analyse du besoin de cette animation sociale à l'échelle de la population de Beausoleil rend cohérent que ce service soit rendu sur deux sites distincts.

Le Centre Histoire et Mémoire « Roger BENNATI », quant à lui, a pour missions de :

- Répondre à nos obligations de conservation des archives communales selon les normes en vigueur en prenant en compte l'accroissement des collections ;
- Proposer un espace de consultation et d'animation pour tous les publics (adultes, jeunesse, enfant, scolaire), par des locaux appropriés et des ateliers qui font le lien entre le patrimoine matériel et immatériel de Beausoleil, qu'il soit archivistique, urbain ou mémoriel ;
- Créer un lieu de réflexion sur l'histoire de Beausoleil, terre d'immigration hier comme aujourd'hui, en proposant un ancrage et une identité aux nombreuses populations qui font la diversité de notre ville.

Aucun de ces équipements structurants ne répond aujourd'hui à la mission de favoriser la lecture publique. Le projet du Domaine Charlot vient donc compléter cette structuration du territoire autour d'équipements culturels adaptés aux besoins de la population beausoleilloise, priorisant l'éducation et la culture pour tous, vecteurs et catalyseurs de cohésion sociale.

4. La politique éducative

Un des enjeux majeurs de la collectivité est de promouvoir la co-éducation et l'apprentissage de la langue. Cette politique éducative communale mise également sur les pratiques culturelles en tant que facteur d'intégration et d'éducation.

Ainsi, la Ville organise de nombreuses manifestations thématiques autour de la non-violence, la résilience, la pédagogie du vivre-ensemble, soutenues par les personnalités publiques comme Boris Cyrulnik, Philippe Meirieu, Jean-Pierre Pourtois, Huguette Desmet, et des sportifs de haut niveau comme Maud Fontenoy, Didier Deschamps ou Lilian Thuram, etc...

Afin d'accompagner les établissements scolaires dans la lutte contre le décrochage scolaire tout en plaçant les familles au cœur du projet éducatif, Beausoleil a répondu à un appel à projet de l'Union Européenne dans le cadre du programme ERASMUS+. La volonté a été de reconsidérer le territoire, de créer un écosystème éducatif en repensant les interactions Elève/Famille/Cité. L'aboutissement de ce projet a permis à Beausoleil d'obtenir le label « Cité de l'Education » en 2017 et d'intégrer le Réseau International des Cités de l'Education. En outre, elle met à disposition du personnel pour animer dans chaque école une Bibliothèque Centre de Documentation (BCD).

Poursuivant son partenariat avec les services de l'Etat, la Commune s'est engagée également dans un parcours d'Enseignement Artistique et Culturel (EAC) pour l'ensemble des publics scolaires par la signature d'une convention tripartite Education Nationale/Ministère de la Culture/Ville. Dans ce cadre, la collectivité promeut dans chaque école une pluralité d'actions de qualité autour de la culture avec des projets menés par des artistes ou compagnies professionnelles. Ce dispositif 100% EAC permet chaque année aux quelques 1 000 élèves de la Ville, de la maternelle au CM2, de découvrir des champs variés : littérature, musique, théâtre, danse, patrimoine local, l'apprentissage par le jeu ou encore les arts plastiques et bien d'autres

disciplines. Il est à citer des activités danse avec les Ballets de Monte-Carlo, 2 classes orchestres (labelisées Orchestre à l'Ecole), des projets théâtre, et un partenariat Ecoles et Cinéma.

Par son dynamisme, la Ville mène une politique en direction des familles, soutenue par la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes. Le Guichet unique centralise les inscriptions des enfants qui participent aux activités petite enfance, périscolaires et extra-scolaires, jeunesse, ludothèque/LAEP. L'ensemble des accueils, à l'exception de la restauration scolaire, (environ 1725 journées enfants/semaine) est déclaré auprès des services de la Direction Départementale de la Cohésion sociale et inscrit dans un Projet Educatif Territorial assorti d'un Plan mercredi. Le Projet Educatif Territorial, signé dès 2014 et en cours de renouvellement, promeut trois axes que sont la coéducation, l'accès au monde culturel et au monde sportif pour tous.

A l'instar du proverbe africain « il faut tout un village pour élever un enfant », Beausoleil, en tant que Collectivité Territoriale, mobilise ses ressources et ses forces vives, pour que chaque enfant scolarisé sur son territoire ait les mêmes chances et puisse avoir la possibilité de choisir son parcours. Il s'agit d'inventer un processus territorial d'expérimentation et d'émancipation culturelle, de penser une gouvernance territoriale qui place la famille et chaque individu au cœur de cette dynamique.

B. La genèse du projet soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et la Caisse d'Allocations Familiales

Le Domaine Charlot est une propriété riche en arborescence du XIXème siècle, de 2 093 m² située dans un quartier résidentiel du centre-ville, au cœur du quartier historique du Carnier dont la ville de Beausoleil a fait l'acquisition en 2008.

La Commune de Beausoleil a souhaité valoriser ce bien, en créant un équipement public attractif offrant une diversité de services de proximité à la population.

Entre 2016 et 2020, un groupe de travail s'est réuni régulièrement afin de mener une réflexion prospective sur l'aménagement du Domaine Charlot. Ce groupe de pilotage était composé d'élus, de personnes ressources dans le monde de l'architecture et du paysage, du milieu artistique, d'acteurs locaux tel que le CCAS de Beausoleil, d'Institutions Publiques comme le Ministère de la Culture (DRAC PACA), de représentants de la Fondation du Patrimoine et de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes, ainsi que des agents de la Collectivité.

Ce groupe de travail a réfléchi à ce qui manquait sur la Commune de Beausoleil en termes d'équipements publics présentant de nouvelles orientations. Il en est ressorti que sur le plan culturel, la lecture publique n'avait pas encore sa place.

Au niveau social, s'est imposée la nécessité de pouvoir réunir, en un même lieu, les ateliers d'animation, qui sont constitués par le centre social et l'accompagnement social et administratif porté par le CCAS. Les conclusions des travaux du groupe de pilotage ont abouti à formuler la proposition de création d'une médiathèque-centre social comportant notamment un espace dédié à la famille et à la parentalité, un jardin pédagogique, les services de la solidarité, un hébergement pour les artistes en résidence, un forum bar/café littéraire, ...

C. Le projet de Médiathèque – Centre social : Tiers lieu dédié à la médiation culturelle

Au sein du bâtiment projeté, l'organisation générale du lieu repose sur plusieurs espaces reliés entre eux par le projet culturel, social et éducatif :

- Une médiathèque,
- Une ludothèque,
- Une salle de libre expression artistique,
- Une résidence d'artistes avec cinq hébergements indépendants, un espace de co-living et trois ateliers dédiés aux artistes et à la médiation culturelle,
- Des parcours d'exposition et une grande salle qui mettront en valeur les œuvres,
- Un musée numérique,
- Un espace de restauration et un café philo
- Un Centre Social qui regroupe l'intégralité des offres d'animation et d'insertion portées par la Ville et son CCAS avec un espace numérique, un espace de formation et de médiation famille.
- Le siège et le service social du Centre Communal d'Action Sociale ainsi que les permanences des partenaires du territoire (ADIL, CMP, OFFI, MSD...).
- Des jardins remarquables dont, un verger offrant les agrumes du monde entier, une plantation d'épices, une promenade pédagogique, une chambre des feuillages, un jardin de plantes culinaires et comestibles ... ou encore, des terrasses ombragées avec la vue sur la mer et sur l'opéra de Monte Carlo ...

a. La création d'un tiers lieu

Pendant les échanges menés par le groupe de travail, est née l'idée de concevoir un nouvel équipement s'inscrivant dans le mouvement des « tiers lieux », dédiés à la vie sociale de la communauté, espaces où les individus peuvent se rencontrer, se réunir et échanger de façon informelle.¹

La proposition de construire un bâtiment regroupant plusieurs fonctionnalités culturelles et sociales repose sur un constat : les équipements publics et les services rendus doivent s'adapter aux pratiques sociales et culturelles des usagers et non l'inverse. Pour les médiathèques il y a donc nécessité de passer d'une pratique centrée sur la question des collections (acquisition, indexation, mise à disposition et médiation) à une logique de services rendus². Les habitants du territoire reviennent au cœur du projet culturel.

La médiathèque - centre social du Domaine Charlot va permettre d'accueillir les personnes qui sont le plus éloignées de la culture. Les bénéficiaires du CCAS sont souvent attributaires des minimas sociaux, ce sont des actifs travaillant sur des horaires décalés, en prise avec des difficultés du quotidien importantes et, de ce fait, ils sont souvent très peu consommateurs de culture.

¹ Mathilde Servet, Les bibliothèques troisième lieu. BBF : 2010, t. 55, n° 4

² Bertrand Calenge

Permettre à ces publics, au moment par exemple d'une entrée en contact avec un des assistants sociaux du CCAS, de pouvoir cheminer au sein de la médiathèque, c'est les ouvrir à l'offre culturelle.

L'entrée et l'accueil de la médiathèque - centre social, communs aux deux structures, ont ainsi été pensés de manière à ce que l'ensemble du public accueilli passe par la médiathèque afin qu'il soit visuellement appelé par les livres, une animation culturelle ou une exposition, avant de pouvoir accéder aux bureaux du CCAS. C'est l'objectif du projet : s'adresser à tous les citoyens, mais accompagner en particulier ceux le plus souvent « empêchés », les plus jeunes, comme les moins aisés, les moins éduqués, vers la culture.

Différents rapports officiels montrent l'évolution entamée par les médiathèques. Madame Sylvie Robert³ dans un rapport remis à Madame la Ministre de la Culture souligne l'évolution des médiathèques vers une pratique plus ouverte devenant ainsi de véritables « troisième lieu » dans de nombreux territoires. Le rapport "Voyage aux pays *des bibliothèques* » d'Erick Orsenna⁴ pointait le même mouvement de ces services vers la construction d'un lieu non plus réservé aux seuls lecteurs mais ouvert à l'ensemble des pratiques sociales.

Ce rapport préconisait de considérer les bibliothèques non plus seulement comme des lieux du livre mais également des lieux du vivre en multipliant les équipements culturels, sociaux et éducatifs pour favoriser l'ouverture à un plus grand nombre via des partenariats.

Aux confins du social et du culturel, les tiers lieux numériques (FabLab, media maker...), les médiathèques troisième lieu et autres équipements hybrides voient donc le jour, symbole d'une réflexion renouvelée sur le rapport entre services sociaux/culturels et usagers.

Les services⁵ proposés à la population par les médiathèques « troisième lieu » sont de natures diverses⁶. Loin d'être une simple liste d'actions, d'intentions ou de lieux, ils répondent à une réflexion globale sur l'innovation en matière de service à la population. Les médiathèques contemporaines doivent permettre de :

- Proposer des expériences, c'est-à-dire faire vivre et ressentir des émotions,
- De s'émanciper, c'est-à-dire de s'accomplir non seulement en tant qu'individu mais également en tant que citoyen⁷,
- De participer, c'est-à-dire d'être actif et de ne pas se limiter à un rôle de consommateur ou de spectateur passif,
- D'innover, c'est-à-dire de résoudre des problèmes, de découvrir de nouvelles idées, de créer des œuvres nouvelles.

³ Sylvie Robert, Sénatrice d'Ille-et-Vilaine, rapport sur l'adaptation et l'extension des horaires d'ouverture des bibliothèques publiques de France, à Fleur Pellerin, ministre de la Culture et de la Communication

⁴ Rapport "Voyage aux pays des bibliothèques - Lire aujourd'hui, lire demain " fut demandé par Madame Nyssen alors ministre de la Culture à Erik Orsenna ainsi qu'à Noël Corbin, inspecteur général des affaires culturelles. Ce rapport fut publié en février 2018

⁵ Plateforme numérique, Fablab, espace de coworking, aide à l'emploi, accueil des migrants, cours d'alphabétisation, antenne des services sociaux, écrivain public, parentalité ...

⁶ Caroline Brousse projet « pratique innovante en bibliothèque » BPI

⁷ Charte de l'Unesco de la lecture publique - « *La liberté, la prospérité, le progrès de la société et l'épanouissement de l'individu sont des valeurs humaines fondamentales, que seule l'existence de citoyens bien informés, capables d'exercer leurs droits démocratiques et de jouer un rôle actif dans la société permet de concrétiser. Or, participation constructive et progrès de la démocratie requièrent une éducation satisfaisante, en même temps qu'un accès gratuit et sans restriction au savoir, à la pensée, à la culture et à l'information.* »

Des expériences de médiathèques troisième lieu se multiplient partout en France et dans le monde. Loin d'être un cas isolé le Domaine Charlot va participer d'un mouvement novateur visant à mettre au centre du projet culturel et social les habitants de Beausoleil et ce dans leur diversité.

Il s'agit donc moins, pour la collectivité, de créer un bâtiment supplémentaire que de mettre en place une réflexion autour de « l'humain » car ce qui constitue avant tout une médiathèque troisième lieu, c'est d'abord le changement des relations entre les usagers eux même, mais aussi entre les bibliothécaires et les publics

La Ville de Beausoleil a l'ambition de réhabiliter le Domaine Charlot, de le restituer à ses habitants et de les impliquer en réalisant un équipement public facteur d'inclusion sociale, d'échanges intergénérationnels et interculturels.

En réalisant ce tiers-lieu, Beausoleil fait acte de mission publique territoriale en créant une médiation sociale et culturelle qui réponde à un besoin spécifique, propre au contexte local. La Ville s'inscrit dans une logique de prévention, d'inclusion sociale et *de non-discrimination* des publics. Bien au-delà, il s'agit d'induire du changement positif dans les manières dont le territoire communal, ses acteurs, ses habitants vivent et s'organisent.

b. Le centre social

L'objectif social du projet est de réunir les différentes fonctions sociales (accompagnement des bénéficiaires et animations) portées par la Commune et son CCAS au sein d'un même lieu, la Villa Chêne.

Cette dernière abritera un espace famille, public majoritairement reçu dans le cadre du centre social, un espace numérique, un espace de formation, des espaces de médiation et un espace administratif visant à accueillir le service social du CCAS et des permanences des différents partenaires du territoire.

Les usagers auront accès à un ensemble de service : accès internet, accompagnement dans leurs démarches administratives et accompagnement social. Ils pourront accéder facilement aux activités communes du bâtiment :

- Formation numérique
- Accompagnement à la e administration
- Formation à la langue française
- Accompagnement à la scolarité
- Ateliers collectifs autour des différents domaines de la vie quotidienne (accès aux droits, logement, budget, prévention santé, éco-citoyenneté, potager, cuisine...).
- Réunion participative avec les habitants autour de projets communs
- Ateliers parents/enfants
- Prêts de jeux et de livres
- Collections en langues étrangères
- Séances de lectures
- Expositions
- Travail des artistes en résidence
- ...

Au-delà du caractère général du projet, l'intervention spécifique sur les problématiques d'inclusion sociale ressort d'une logique transversale. Le Domaine Charlot participera,

notamment, aux politiques éducatives, à la définition du projet « petite enfance », aux actions concernant les seniors en collaborant avec l'ensemble des services de la ville ainsi qu'avec les partenaires extérieurs.

c. La médiathèque

1. La fréquentation

Les médiathèques sont les équipements culturels les plus fréquentés en France (après les cinémas). Au carrefour des politiques culturelles, sociales, éducatives, elles sont un élément essentiel dans la construction des politiques publiques dans leurs dimensions symboliques, sociales, économiques et politiques.

L'Observatoire de la lecture publique note qu'au-delà du seuil de 2 000 habitants 78 % des Communes disposent des services d'une bibliothèque communale ou intercommunale. « Au-delà de 20 000 habitants, 90% des Communes disposent d'une offre de bibliothèque, une moyenne qui peut aller de 87 % à 95 % selon les tranches de population considérées ».

La Ville de Beausoleil connaît ainsi un déficit en matière d'équipement de lecture publique. En effet, en 2011, 87,8% des Communes de 5 000 à 19 999 habitants offraient un accès à une bibliothèque ou à un point d'accès au livre, ce qui n'est pas le cas de Beausoleil.

L'éloignement des autres lieux de lectures publiques (Menton, ...), la frontière symbolique séparant Monaco et Beausoleil, les contraintes posées par la configuration géographique rendent nécessaire la création d'un lieu de lecture publique sur la Commune de Beausoleil.

Près de 86% de la population en PACA est desservie par une bibliothèque, 58 % par un point de lecture. 97% de la population de la région est desservie par un établissement de lecture publique. Les chiffres donnés par le Ministère de la Culture permettent d'appréhender l'activité des médiathèques au niveau national :

- 17% d'inscrits sur l'ensemble de la population
- 147,1 millions d'euros de dépenses documentaires
- 247,4 millions de prêts
- 156 millions de livres
- 12,7 millions de documents sonores
- 4,1 millions de documents vidéo

En termes de fréquentation, les chiffres moyens donnés par l'enquête annuelle du Ministère de la culture indiquent pour une population de 13 000 à 17 000 habitants un taux d'inscrits actifs de 12 % en moyenne, soit environ 1 800 usagers. Le nombre moyen de prêts annuels se situe aux alentours de 65 000 documents. Quant à la fréquentation estimée du lieu, une enquête datant de 2016 intitulée « public et usages des bibliothèques municipales » indiquait que 40 % de la population avait fréquenté une bibliothèque au moins une fois lors des 12 derniers mois.

Les données statistiques concernant la fréquentation globale démontrent la pertinence de ce type d'équipement. En effet, les données extraites du site cartographique de l'Observatoire de la Lecture Publique permettent d'estimer à plus de 34 000 en moyenne le nombre de visiteurs au sein de cet échantillon d'équipement.

A titre d'exemple, la nouvelle médiathèque de Briançon, ville de 13 000 habitants, a triplé le nombre de ses adhérents actifs passant de 1 800 à plus de 6 000 emprunteurs actifs en l'espace de quelques mois entre octobre 2019 et mars 2020. Ces chiffres ne rendent pas compte de

l'activité propre à l'action culturelle et à l'utilisation des services proposées par la médiathèque (accès aux outils numérique, à la presse quotidienne, à l'espace de travail...).

2. Les publics

Une enquête menée par le service livre et lecture du Ministère de la Culture interroge la notion de non-usagers et nous invite à décentrer notre regard. « Plus qu'une question de proximité, le non-usage semble être lié à un défaut de connaissance ou à un désintérêt vis-à-vis de ce qu'offrent aujourd'hui les bibliothèques municipales. Une part des non-usagers n'a ainsi peut-être pas conscience des opportunités offertes par les bibliothèques municipales et des bénéfices qu'ils pourraient en tirer⁸ ».

Cette analyse renforce, s'il en était besoin, tout le sens de permettre une interaction forte entre les bénéficiaires du centre social, public fragile souvent le plus éloigné de l'offre culturelle, et la médiathèque.

La question n'est pas tant de savoir si le lieu sera fréquenté mais si les objectifs généraux de la politique culturelle, éducative et sociale seront atteints. La réussite du projet ne tient pas donc pas uniquement aux chiffres, que l'on peut supposer favorables au regard des éléments exposés ci-dessus. Poser la question de la viabilité du projet revient à interroger les publics du futur Domaine Charlot.

Le projet du Domaine Charlot réaffirme la volonté de la commune de s'adresser à tous les citoyens du territoire. Ce nouveau lieu situé en plein centre se veut un lieu de vie commun à tous.

Au-delà du public générique de la politique culturelle, sociale et éducative, le Domaine Charlot se propose de construire une action en direction de quatre catégories spécifiques de public :

- Le public jeunesse

La construction de ce nouvel espace viendra compléter le dispositif mis en place par la commune. En effet, les différentes enquêtes publiques indiquent que le public jeunesse est le principal bénéficiaire des structures de lecture publique.

- La population senior

Les populations les plus âgées (75 ans et plus) concentrent 9% de la population de Beausoleil. Le Domaine Charlot viendra accroître notre offre en direction du public senior et permettra, grâce à une transversalité accrue, de mobiliser le public âgé.

- Les publics dits « éloignés »

La construction d'un nouveau lieu s'articulant au projet existant, la mise en place d'activités de proximité, l'élaboration d'une communication en direction de tous les citoyens, la multiplication des partenariats, nous semblent répondre au défi d'une démocratisation culturelle.

- Les populations provenant d'autre pays

L'accès aux différents services est commun à tous les usagers renforçant ainsi la proposition de mixer les publics. Les espaces sont conçus pour permettre une convivialité optimale. La

⁸ Les non usagers des bibliothèques, Ministère de la Culture, Direction générale des médias et des industries culturelles. Novembre 2018

circulation entre les différents lieux sera l'occasion de rencontrer d'autres usagers et parfois de partager des moments autour d'activités communes.

Les actions s'appuieront sur une réflexion méthodologique pour tout ce qui concerne les pédagogies mises en œuvre. Chaque action fera l'objet d'une fiche détaillée, s'incorporant dans le projet global et définissant les objectifs opérationnels. Les techniques de médiation portées par les mouvements d'éducation populaire seront privilégiées. Ce projet sera décliné selon trois modalités :

- Accueillir, Découvrir et Promouvoir
- Apprendre, Faire et Comprendre
- Accompagner, Partager et Coopérer

3. Le projet numérique :

Le projet numérique du futur équipement permet d'illustrer l'action de la collectivité en matière de politique inclusive. Il s'agit pour le tiers-lieu « Domaine Charlot » de devenir l'un des acteurs de l'inclusion numérique en bâtissant un projet à partir du triple point de vue suivant :

- Permettre l'accès au plus grand nombre à un certain niveau de compétences techniques (réduire la fracture numérique, construire l'autonomie des usagers, accompagner les usagers à la e-administration...)
- Envisager le numérique dans sa dimension de lieu d'échange et de socialisation (découverte de la culture occidentale, ateliers parents/enfants, ateliers intergénérationnels...)
- Promouvoir le numérique comme outil d'expression et de création (ateliers de création artistique...)

Pour y répondre plusieurs espaces du domaine seront dédiés au numérique

- L'atelier numérique (imprimantes 3D, Arduino, Raspberry pi, modélisateur laser...)
- L'espace public numérique
- Le musée numérique (Micro Folie, un écran et des ressources artistiques...)
- Les outils numériques en accès libre (ordinateurs publics, tablettes et liseuses, espace jeux vidéo...)

Trois agents seront en charge de ce projet. Deux pour le volet social et un agent pour la partie plus générale. Les actions seront déclinées ainsi :

Dans les murs

- Des actions de formation débutants et grands débutants
- Des ateliers d'accompagnement à la e-administration
- Des ateliers de création en lien avec le musée numérique
- Des ateliers robotiques au sein de la médiathèque
- Des conférences artistiques à l'aide du musée numérique
- Des ateliers numériques consacrés à l'image et aux sons
- Des ateliers ludiques
- Des conférences sur les enjeux citoyens du numériques
- Des ateliers de découverte Parents/enfants

Hors les murs

- Des ateliers dans les écoles dans le cadre de l'EAC

- Des ateliers artistiques en lien avec les résidences d'artistes au CCPJ
- ...

4. Le fonds documentaire :

Le profil médian d'un établissement de lecture publique d'un territoire de 15 000 habitants permet d'identifier les besoins moyens annuels en lecture publique de la ville de Beausoleil :

<i>Le public et le prêt</i>	<i>Nombre d'inscrits emprunteurs</i>	<i>1 960</i>
	<i>Taux de la population inscrite</i>	<i>13%</i>
	<i>Nombre de documents prêtés</i>	<i>62 030</i>
	<i>Nombre de livres prêtés</i>	<i>47 360</i>
<i>Les locaux</i>	<i>Surface</i>	<i>970 m²</i>
	<i>Nombre de places assises</i>	<i>60</i>
<i>Ressources documentaires</i>	<i>Nombre de documents :</i>	<i>38 340</i>
	<i>dont Livres</i>	<i>34 190</i>
	<i>dont Documents sonores</i>	<i>2 830</i>
	<i>dont Documents audiovisuels</i>	<i>1 320</i>

Les collections du Domaine Charlot comporteront environ 30 000 documents et 2 000/3 000 jeux réparties ainsi :

- 18 000 documents adultes
- 12 000 documents jeunesse
- 2 000 à 3 000 jeux

Le détail des collections est en cours d'élaboration, une charte⁹ explicitant les objectifs de la politique documentaire de la médiathèque sera finalisée avant l'ouverture de l'équipement. Les collections seront constituées entre 2022 et 2024 (année de livraison du bâtiment).

d. La maison d'artistes

Toujours dans une optique de « tiers lieu », le bâtiment annexe du Domaine Charlot disposera de cinq lieux d'hébergement permettant d'accueillir des artistes de divers horizons.

Quatre ateliers et un espace de travail partage / coworking leur seront dédiés.

⁹ La charte documentaire récapitule les choix opérés en matière d'orientations documentaires pour l'ensemble des collections et ressources documentaires d'une bibliothèque.

Ce choix cohérent vis-à-vis de l'animation culturelle de la Ville constitue également un clin d'œil historique au Domaine Charlot qui accueillit des artistes au début du siècle dernier dont Romain de Tirtoff dit Erté, peintre, décorateur et sculpteur ayant notamment travaillé aux Folies Bergères ou pour les décors et costumes de films hollywoodiens tels Ben-Hur.

Une résidence peut être définie comme un séjour en un lieu dédié, en relation avec une activité dans un contexte particulier. Dans le domaine de la création littéraire et artistique, et plus particulièrement dans celui des arts visuels, le terme est employé pour désigner un programme visant à donner un cadre et des moyens humains, techniques et financiers à une recherche, à une création, associée ou non à des actions de sensibilisation à l'art.

L'initiative de la résidence revient à une structure publique ou privée (institution, collectivité, association, fondation, etc.) poursuivant des objectifs d'intérêt général, dans la durée, qui impliquent des orientations et une programmation. Le Ministère de la Culture et de la Communication précise le cadre dans une Circulaire du 8 juin 2016¹⁰ relative au soutien d'artistes et d'équipes artistiques en résidence.

La structure accueillante s'engage à fournir un cadre adapté au projet de l'artiste. Cela implique la mise à disposition d'un lieu de travail, d'un hébergement ainsi que des moyens financiers, techniques et humains. Au-delà de la fonction essentielle de soutien à la création que les collectivités sont appelées à remplir, les actions de médiation sont autant d'entrées possibles pour construire une société plus « solidaire ».

Le projet de résidence de la ville de Beausoleil s'appuie sur les objectifs suivants :

- Construire un parcours de médiation en direction de tous les publics (notamment dans le cadre de l'EAC) ;
- Permettre aux habitants du territoire, notamment les plus fragiles, d'entrer en contact avec la création contemporaine ;
- Contribuer à la sensibilisation et à la découverte des différentes formes de la création artistique à destination de tous les publics ;
- Impulser des initiatives locales autour de la promotion de l'art contemporain ;
- Accroître la visibilité des artistes issus de la Région ;
- Faire rayonner la ville dans son territoire, au niveau local, départemental, régional voir national.

Selon le Ministère de la Culture, les résidences doivent prendre en compte l'ensemble des disciplines artistiques. Les artistes qui seront sollicités devront répondre à différents types de critères. L'artiste-résident sera choisi, dans la grande majorité des cas, à l'issue d'un appel à candidatures, par un jury représentatif de l'ensemble des acteurs locaux (professionnels de la culture, de l'éducation et de l'éducatif) et de leurs partenaires.

La commune souhaite s'orienter vers des résidences dites de mission (ou artiste en territoire) axées sur le développement culturel d'un territoire à des fins d'éducation artistique ou d'action culturelle et territoriale. Les résidences porteront sur :

- Le spectacle vivant (théâtre, musique, danse, arts de la rue, cirque, conte/oralité, etc.) ;
- Le champ des arts plastiques et visuels, des arts appliqués, de l'architecture et du paysage ;
- Le cinéma, l'audiovisuel ou le multimédia ;

¹⁰ Le 8 juin 2016 In BO n° 259

- Les auteurs écrivains pour des interventions littéraires tels que lectures et performances, texte-affiches, textes diffusés par le biais des nouvelles technologies ou des médias, rencontres avec des cercles de lecteurs, etc.

Les résidences-mission permettent une démarche d'expérimentation à des fins de renforcement du lien social, d'éducation citoyenne et de démocratisation culturelle.

L'artiste résident sera appelé à séjourner sur notre territoire afin de rencontrer nos habitants. Tous les types de résidences seront envisagés, de quelques jours pour les plus courtes à plusieurs mois pour les plus importantes.

La résidence est conçue pour déborder¹¹ des murs du Domaine Charlot. D'abord en s'insérant dans le projet éducatif de la Ville de Beausoleil, elle permettra aux jeunes de découvrir la démarche de création, d'expérimenter une démarche artistique, de rencontrer au plus près l'artiste et son œuvre et de se familiariser avec une structure culturelle. Elle contribuera, de ce fait, de manière décisive, au parcours d'éducation artistique et culturelle (P.E.A.C.) qui doit être garanti à chaque jeune dans ses différents temps (scolaire, périscolaire, extra-scolaire), utilisant pour ce faire le levier de l'éducation artistique et culturelle (dispositif 100% EAC). Elle offrira également à l'équipe enseignante la possibilité de rencontrer un artiste et sa création, d'échanger avec lui, de s'ouvrir à un autre univers ; de poser un autre regard sur le monde et sur les élèves. Puis d'un point de vue social, elle poussera à la création de lieux de coopération et du faire ensemble. Pour Margot de Roquefeuil, la résidence « est un outil qui développe le lien social sur un territoire puisqu'elle incite à la rencontre de ses acteurs et les pousse à agir ensemble ¹² ». Le public du centre social y trouvera des actions de proximité permettant la construction d'une « image de soi positive » s'incarnant dans la réalisation d'objets, de textes ou de tout autre projet à des fins de création collective et individuelle.

Enfin d'un point de vue citoyen, elle interviendra dans un processus de construction d'un pouvoir d'agir collectif en permettant la rencontre, la coopération, la création sur le territoire.

Elle servira de catalyseur à l'émergence de nouveaux projets :

- Création d'un journal de quartier ou à la production de récits de vie (écrivain-e) ;
- Galerie de portraits sensibles d'habitants du territoire (Photographe) ;
- Cartographie des parcours de migrations des habitants de Beausoleil (artiste numérique)
- ...

La possibilité d'accueillir des artistes en résidence viendra donc renforcer le dispositif éducatif et social mis en place par la collectivité. Vecteur de lien social, d'accès à la culture, d'identité pour le territoire et ses habitants, les résidences artistiques et l'accompagnement à la création occuperont une place particulière dans l'action culturelle et sociale de la ville de Beausoleil.

La rétribution des artistes logés dans la résidence :

Le mode de fonctionnement est clair et transparent entre les acteurs d'un projet commun. La cession (contrat de cession des droits d'exploitation d'un spectacle) ou la monstration (droits d'exposition) de l'œuvre doivent être rémunérées en tant que telles et à leur juste valeur. L'accueil en résidence préalable à la création n'exonère pas le lieu d'accueil de ses responsabilités vis-à-vis des artistes et de leur rémunération.

Nous envisageons deux options de contrat de résidence :

¹¹ Margot de Roquefeuil, « Les impacts territoriaux et sociaux de la mise en place d'un dispositif de résidence d'artiste en centre d'art » <https://edition.uqam.ca/atps/article/view/102>, 2018.

¹² ibid

- les représentations faisant l'objet d'un contrat de cession sur les créations et les interventions spécifiques, donc les modes de rémunération seront de l'ordre d'une bourse (entre 500,00 € et 700,00 € la semaine).

- Une deuxième option consiste à inviter les jeunes artistes qui voudront expérimenter et créer autour d'un projet artistique, dans ce cas de figure les moyens mis à leur disposition seront en nature (salle de travail, bureau, matériel), apports logistiques, prise en charge des frais de repas ou d'hébergement.

Un planning détaillé des activités, de l'occupation de la salle, de la mise à disposition de matériel ou de personnel, ainsi que les dossiers techniques des salles sera coconstruit avec l'artiste-auteur. Il faut noter que les subventions publiques attribués par l'Etat (DRAC PACA) peuvent atteindre 80 % du budget du projet.

e. L'espace forum / restauration

Depuis plusieurs années déjà les professionnels de la Lecture Publique préconisent d'implanter dans les médiathèques, des lieux permettant la restauration. De nombreuses expériences ont lieu dans ces « troisième lieu », la médiathèque de Roubaix, la bibliothèque municipale de Lyon, notamment, ont créé des lieux de restauration rapide. L'espace de restauration y est pensé comme un lieu de vie, d'échange et de partage.

Au Domaine Charlot, il viendra compléter l'offre en accompagnant le projet social, éducatif et culturel. Des expositions, des concerts, des lectures y seront régulièrement proposées. La médiathèque mettra à disposition des consommateurs la presse quotidienne ainsi que des accès Internet. En peu de mots, c'est un espace conçu pour être une véritable plus-value au projet.

L'ambiance sonore sera maîtrisée par la qualité acoustique du bâtiment. Les animations en extérieur, sauf cas exceptionnel, auront lieu sur des plages horaires respectueuses des temps de vie des habitants du quartier.

D. La localisation et le dimensionnement du projet

La centralité du Domaine Charlot, situé à proximité immédiate du cœur de Ville est un des facteurs déterminant de la pertinence de la réalisation du projet en ses murs.

La Ville de Beausoleil s'est engagée dans un projet de mobilité active et durable avec pour objectif d'atteindre une nouvelle qualité de vie et de diminuer le flux automobile sur le territoire de la Commune.

Ce projet de mobilité douce se décline en deux axes :

- Piétonnisation de la ville, en procédant à l'élargissement des trottoirs des principaux axes de circulation des trois quartiers de la Ville ;
- Création d'une chaîne de déplacements urbains en mode doux par la mécanisation des escaliers.

Ainsi, le Domaine Charlot se trouvera directement desservi par les escalators installés le long des escaliers du Riviera, qui déboucheront à quelques dizaines de mètres de l'équipement.

C'est pourquoi l'établissement ne comportera pas de places de parking à destination du public. Les utilisateurs motorisés pourront bénéficier de l'offre de stationnement des deux parkings publics situés en centre-ville et rejoindre le Domaine Charlot par le circuit des escalators.

Par ailleurs, la Ville souhaite organiser, autour de ce parcours de mobilité douce, son offre culturelle, associative et sportive. Ce regroupement des activités municipales sur le centre-ville, déjà amorcé au travers des équipements Centre Culturel Prince Jacques, Théâtre Michel Daner, Centre Histoire et Mémoire Roger Bennati et Dojo Municipal Joseph Moraleda, permet, du fait de la proximité de ces différents bâtiments et de leur facilité de desserte, de favoriser l'accès de la population à ce réseau d'offres publiques.

L'implantation de la médiathèque - centre social en ces lieux répond à cette logique de maillage territorial.

Ce même principe s'applique à l'offre de services sociaux. En effet, le Domaine Charlot se trouve à proximité immédiate de la maison des solidarités départementales (MSD) sise avenue Foch à 150 mètres du Domaine. A l'échelle communale, le service social est pris en charge par deux institutions : la Commune, via son CCAS, et le Département qui a la compétence de la protection de l'enfance et qui accompagne à ce titre les familles avec mineurs à charge. La proximité de ces deux structures porte donc sens pour la population fragile souvent bénéficiaire des deux institutions.

Par ailleurs, la Ville de Beausoleil présente un territoire très contraint en termes d'aménagement urbain. Les terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements sont donc rares sur la commune dont le relief est relativement accidenté. La mobilisation des fonciers encore disponibles à l'urbanisation se heurte, du fait de leur rareté et de leur coût élevé, à des difficultés d'équilibre économique des opérations.

Le Domaine Charlot, au regard de sa superficie et sa localisation, est le seul bâti appartenant au patrimoine de la Commune correspondant au cahier des charges attendu de la médiathèque - centre social.

En effet, le calcul du nombre de m² minimums dédiés à un service de lecture publique se fonde sur les préconisations du Ministère de la culture. Pour les communes de 1 430 à 25 000 habitants, le seuil indiqué est de 0,07 m² par habitant soit pour la Commune de Beausoleil (13 625 *0,07) environ 954 m².

S'agissant de la maison d'artistes, qui justifie de la surélévation d'un étage de la Villa Emilie, il résulte des conseils des principales institutions gérant ce type d'équipement (Direction Régionale des Affaires Culturelles, etc...) qu'un projet moyen en France doit contenir entre 4 et 6 hébergements d'une vingtaine de m² chacun, ce en complément des espaces de vie commune et des ateliers dédiés à la production artistique.

Les chambres de la maison d'artistes ont été pensées pour être confortables et individuelles. Le projet inclut également une chambre pour artistes handicapés ou pour des artistes (femmes ou hommes) avec enfants. Chaque chambre a une dimension de 25 m². Le projet intègre un co-living, espace commun où les artistes se rencontrent ou peuvent recevoir du public, dans l'idée que l'art et la culture doivent diffuser.

Un atelier d'artiste de 56m², au niveau bas du terrain, partiellement enterré, est vitré en sa façade sud. Cet espace est lumineux et la façade ouverte sur le jardin permettra de créer les conditions optimales à l'intervention des artistes.

Dans la villa Chêne sont également aménagés deux grands ateliers dédiés à la création et aux performances artistiques.

Les besoins de superficie des services sociaux ont été estimés sur la base de la revalorisation qualitative des surfaces actuellement exploitées. La totalité des surfaces de plancher nécessaires à la réalisation du projet a ainsi été estimée, au stade de l'avant-projet définitif, à 2 694 m².

En l'état de cette analyse du besoin, seul le Domaine Charlot correspond, tant en termes de surface que de centralité, à cette capacité de développement au sein tant du patrimoine de la Collectivité que des opportunités foncières qui ont pu s'offrir à elle ces dernières années.

En dernier lieu, l'implantation de cet équipement public, portant les valeurs socio-culturelles et éducatives fortes défendues par la Municipalité, au sein d'un bâtiment emblématique des origines architecturales et de développement urbain de la Ville est un choix volontaire.

La réalisation de cette médiathèque - centre social ouvre le Domaine Charlot au public et donne à la population l'accès à ce riche patrimoine et à ses jardins d'exception.

Préempté avant d'être définitivement privatisé dans le cadre d'une opération de promotion immobilière privée, le Domaine Charlot sera demain un lieu partagé par tous les beausoleillois.

Il est évident que, hors les financements dont bénéficie ce projet socio-culturel d'envergure de la part des partenaires publics, la Ville n'aurait pas pu continuer à porter sans orientation de politique publique forte la charge de ce domaine. Il y a donc également, dans l'interaction entre le choix du lieu et sa nouvelle vocation, une volonté marquée de préserver, valoriser le Domaine Charlot, et de le rendre maintenant et pour l'avenir aux habitants de Beausoleil.

II. La question des Jardins

En propos liminaires, il est rappelé que la priorité de protection et de valorisation des jardins du Domaine Charlot dans l'opération, s'est traduite par l'exigence de la présence d'un paysagiste de qualité dans l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la conception du projet.

Ainsi, l'amélioration paysagère des jardins a été confiée à Monsieur Nicolas GILSOUL, Grand Prix de Rome, architecte, docteur en sciences et paysagiste. Ses réalisations ont reçu depuis 1996 de nombreuses distinctions internationales. Il combine depuis 1997 une pratique opérationnelle et une activité de conseil sur plus de 18 pays dans le domaine de l'architecture, du paysage urbain et des jardins d'exception.

A. La place des Jardins dans le projet

a. Précisions réglementaires sur la question des « jardins à protéger »

La protection et la conservation des jardins dans le projet revêt deux aspects, celui de la protection juridique des « jardins à protéger » qui est actuellement instituée sur la parcelle et qu'il convient d'adapter afin de permettre la réalisation de l'opération, et la question de la mise en valeur, de la protection de la biodiversité et de la conservation des jardins patrimoniaux du Domaine Charlot.

La protection juridique des « jardins à protéger » est une traduction locale de la possibilité offerte par l'article L.151-23 Code de l'Urbanisme via le règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage ... à protéger notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

A ce titre, la simple obligation posée par le règlement prévoit que ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble, ce qui implique que les jardins doivent conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés ou conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il convient de ne pas confondre cette protection avec le classement d'un terrain en espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) qui a lui pour conséquence stricte d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

b. Le devenir des jardins composant historiquement le Domaine Charlot

Cette précision sur les enjeux du cadre réglementaire apportée, il est rappelé que le projet ne se trouve en déséquilibre avec la réglementation des jardins à protéger que sur la partie de la parcelle destinée à accueillir l'extension sous forme de verrière.

Il n'impacte pas le maintien de la continuité écologique sur les quatre jardins historiques du domaine, cet espace de biodiversité étant donc pleinement conservé et continuant de jouer son rôle dans l'écosystème du quartier.

Il est important de rappeler, que le Domaine Charlot est un des plus anciens domaines qui composaient le quartier du Carnier. Cette parcelle est historiquement constituée d'une maison de maître, la villa Chêne (bâtie avant 1880), du chalet Emilie et d'un jardin d'agrément. Elle est cadastrée section AE n°401 et 402 pour une superficie de 1 700 m². Ce bien a été préempté par la Ville de Beausoleil en octobre 2008, alors qu'il s'apprêtait à être cédé à une société de promotion immobilière. La commune s'est opposée, en effet, à tout projet de construction immobilière.

En juillet 2009, la Ville s'est, en outre, portée acquéreur de la parcelle immédiatement voisine du Domaine Charlot, cadastrée Section AE n°400. Ce bien de 393 m², qui ne faisait pas partie de la propriété historique, est un terrain nu sur lequel existe uniquement un poulailler, bâti sur une ancienne citerne, et un garage en bordure de l'avenue Maréchal Foch. C'est sur cette dernière parcelle que vient s'implanter l'extension sous forme de verrière destinée à accueillir la médiathèque au cœur du projet porté par la Collectivité.

Ainsi, le jardin historique du Domaine, situé au-devant, à l'arrière et à l'est de la Villa Chêne n'est impacté que marginalement par le projet objet de l'enquête publique.

c. Description et destination des jardins du projet

Quatre jardins aux ambiances originales se déploient en paliers vers l'horizon.

Le jardin patrimonial est agrandi, restauré et enrichi pour devenir le **Jardin du Marché**¹³.

La **Chambre des Feuillages**, méditative et ombragée, se niche un niveau dessous.

A l'avant de la villa, en balcon sur la ville, le **Jardin des Hespérides** accueille les enfants avec une petite collection de citrus voyageurs.

Ces trois jardins forment un ensemble connecté, une balade continue qui cadre des vues sur les restanques intérieures du centre culturel, les toits de la ville et la Méditerranée. Le quatrième jardin, tout en longueur, est accessible depuis la bibliothèque, c'est le **Repaire des Dicksonia**, les fougères arborescentes. Il est densément planté pour donner l'illusion de la profondeur depuis la médiathèque malgré ses dimensions. Les surprenantes fougères arborescentes émergent d'un paysage de palmes et d'acanthes très graphiques, évoquant un paysage des premiers âges. On y lit calmement.

L'ambition sociale du projet transparait dans le jardin. Ce n'est pas seulement un jardin d'apparat, c'est un support d'apprentissage, ethnobotanique. Les plantes ont été choisies pour raconter des histoires à partir d'un trait commun - rassembler les populations diversifiées de Beausoleil - qui passe aussi par la préparation des repas, la façon de goûter le monde.

Les jardins vont explorer dans un biome méditerranéen, une végétation, grâce au climat extraordinaire, qui va faire des échos à toutes les cultures représentées à Beausoleil.

Le jardin est non seulement un jardin public dans lequel on passe pour entrer dans la médiathèque ou le centre social, mais aussi un support utile à la culture, au partage et à l'échange.

Les jardins présenteront des interactions avec l'ensemble des animations sociales, offres culturelles et éducatives et propositions artistiques présentes dans la médiathèque - centre social.

Ils recevront des expositions et seront le lieu d'animations et de performances artistiques. Au-devant du centre social, ils accueilleront également ses bénéficiaires.

¹³ Noms des jardins figurant dans la notice descriptive paysage de l'APD

Enfin, ils seront en libre accès à la population, même en dehors des heures d'ouverture des équipements publics accueillis dans le Domaine Charlot.

d. La superficie des jardins :

Les quatre jardins présenteront les superficies suivantes : Le jardin agricole¹⁴ 275 m², le jardin monacal 150 m², le jardin d'apparat 223 m², le jardin poétique 425 m² soit un ensemble de 1073 m² dédiés aux jardins. Ces 4 jardins aux ambiances bien différenciées représentent environ 460m² d'espace fertile.

e. La valorisation de la biodiversité des jardins existants :

Si la partie non inclus historiquement dans le domaine, située à l'ouest du grand escalier central, et donc de la villa Chêne, devient la médiathèque, tous les jardins existants à l'ouest du projet (au-dessus, en dessous et côté est de la villa Chêne) sont conservés et améliorés.

Cette amélioration est garantie par les précautions et motifs suivants :

- D'abord, il a été réalisé un relevé précis des arbres et des grands sujets qui sont en place. C'est un préalable. A cette occasion a été vérifié l'état phytosanitaire des arbres. Les agrumes, à part quelques un, étaient plutôt dans un état fragile, le mimosa était tordu, etc. Ce préalable d'état phytosanitaire a permis d'appréhender les espèces en place et ce qui allait pouvoir être transformé ou ajouté.

- Sur la base de cette analyse, le paysagiste de l'équipe de conception a déterminé quels arbres pouvaient être transportés pour trouver une place ailleurs. Pour exemple, un très bel agrume situé dans l'emprise de la future médiathèque, sera transplanté devant la villa Chêne et retrouvera sa place dans le jardin. Il sera entouré par 7 nouveaux agrumes aux histoires particulières (oranges douces, amères, kumquat, citronniers spéciaux, etc...).

- Il y aura plus de diversités dans les espaces qu'il n'y en a aujourd'hui. Dans le cadre du projet, il va être procédé à l'installation de 34 espèces d'arbres différents. Non pas seulement 34 arbres mais 34 espèces d'arbres, avec 125 espèces de vivaces et grimpantes différentes. C'est au moins 15 à 20 fois plus d'espèces qu'il y a aujourd'hui dans le jardin. Environ 1000 plantes, et entre 30 et 40 arbres, seront plantés dans le jardin. Parmi ces espèces vivaces, toutes adaptées au climat de Beausoleil, certaines seront assez communes et d'autres plus particulières : des longoses, gingembres jaunes...

- Il y aura des plantes de grande qualité qui feront la continuité avec l'esprit historique du jardin, notamment avec le jardin du haut où se trouve des euphorbes chandelles de 6-7 m de haut qui seront protégés.

L'ensemble de ces précautions vient garantir la parfaite conservation, l'enrichissement de la biodiversité de ce site végétal remarquable.

f. La protection des arbres remarquables :

Il est important de souligner que prioritairement, la Ville a fait le choix de protéger et conserver les arbres, notamment dans les jardins situés au-dessus et à droite de la villa Chêne qui constituent une des parties en pleine terre conservée. Il peut être cité la conservation précieuse de deux avocatiers incroyables d'une dizaine de mètres de haut, d'un palmier des canaries à droite de la villa, non attaqué par l'araignée rouge qui les décime sur la Côte d'Azur, de deux cycas qui seront transplantés en partie haute car ils préfèrent la pleine terre, etc...

¹⁴ Noms des espaces extérieurs tels que mentionnés au tableau des surfaces de l'APD

Toutes précautions seront prises pour que ces arbres conservés soient protégés pendant le chantier. Ainsi, il a été décidé de la mise en place de systèmes techniquement sophistiqués, proposés par la maîtrise d'œuvre, permettant de conserver ces arbres en place (système de mur de soutènement, etc. ...).

g. La transplantation des arbres :

S'agissant de la transplantation des arbres dans le cadre du projet, les sujets à transplanter sont un oranger, deux oliviers, deux cycas et deux euphorbes chandelle.

Cette transplantation sera mise en place dès le mois de septembre 2021, par un cernage de chaque sujet en dehors de la période de pousse. Les arbres vont ainsi refaire de nouvelles racines dans le périmètre de leur motte, processus favorable à la bonne reprise de ces végétaux. Ces sujets à transplanter seront au moment du chantier placés dans des caisses sur mesure, pour protéger leurs mottes, stockés à l'abri et arrosés régulièrement jusqu'à leur replantation. Les choix de transplantation opérés sont réalistes. Il ne sera pas fait de tentative pour transplanter des sujets trop grands, et pour lesquels cette démarche ne pourrait aboutir. Par précaution, et pour garantir l'écosystème biologique des jardins, toutes les espèces promises à la transplantation ont été doublées dans la définition des besoins paysagers, par la possibilité de réimplanter un nouveau sujet de qualité, avec une belle architecture et de l'importance, en lieu et place de l'arbre considéré si sa transplantation venait à ne pas aboutir.

h. L'entretien actuel du jardin

La Ville tient à apporter des précisions sur les dispositions d'entretien prises depuis 2008 sur les jardins qui, loin d'être à l'abandon, ont été régulièrement pris en charge par le service espaces verts de la collectivité. Ce dernier intervient sur le Domaine une fois par mois afin de réaliser les prestations suivantes : entretien des arbres et des arbustes, nettoyage des allées.

La taille des oliviers est réalisée une fois par an, de même que celle des agrumes qui elle a lieu au mois de février afin de respecter les saisons. La collectivité, particulièrement attachée à ce patrimoine vert, se fait accompagner par des spécialistes en la matière pour veiller à sa préservation et sa mise en valeur.

i. Les élevages présents sur site :

Concernant les activités éducatives et écologiques de gestion des ruches et d'élevage de poules, un projet est actuellement étudié. Pour les ruches, elles seront déplacées sur un nouvel emplacement (Parc du Devens ou autres).

Concernant les poules, le temps des travaux, ces dernières seront placées chez un éleveur, avant de trouver un nouvel espace d'accueil sur le territoire, dans le cadre d'un élevage écoresponsable et solidaire de poules pondeuses visant à soutenir l'épicerie sociale de la Ville (Réduction des déchets alimentaires – Economies – Garantie de la qualité des produits, etc. ...).

B. La politique de la Ville de lutte contre les ilots de chaleur et d'accès aux espaces verts de son territoire.

La Ville de Beausoleil met en œuvre à l'échelle de son territoire une politique environnementale active, notamment en assurant la création et l'amélioration sur ce dernier d'un maillage d'espaces verts, lieux de sociabilisation, ouverts aux familles et aux plus jeunes. Ces aménagements d'espaces publics permettent de lutter contre les ilots de chaleur et répondent à une démarche d'intégration systématique de la nature et du végétal dans les projets

d'aménagement de la Ville (comme on en retrouve l'ambition sur le projet du Domaine Charlot). Par cette politique, la Ville a pour objectif de répondre à l'axe 2 du SRADDET « Concilier attractivité et aménagement durable du territoire » et à ses lignes directrices 2 et 3 : « Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau, ainsi qu'à l'axe 1 du contrat d'avenir « Adaptation du territoire à la transition climatique, énergétique et environnementale ».

A ce titre, différents espaces publics de quartier sont ainsi repensés dans le cadre d'une démarche protectrice de l'environnement, tant en termes de consommation d'énergie que de végétalisation des espaces publics.

Cette programmation de réaménagement paysager et de végétalisation de différents espaces publics (parcs, jeu d'enfant, places, structures sportives, etc. ...) sur le territoire de la Commune concerne les lieux suivants :

- Square Castor et Pollux
- Le jardin des oliviers
- Square Auguste Dubar
- Square François Corsi
- Réaménagement des Jardins d'Elisa
- Jeu d'enfant du Tenao
- Jardin du Mont Agel
- Jardin d'enfant Tivoli

Il s'agit ici de mobiliser la nature en ville pour ses fonctions écologiques et climatiques et de réinvestir des espaces déjà artificialisés pour certains d'entre eux. Cet ensemble d'aménagement favorisera de nouvelles plantations en milieu urbain, préservera des espaces de respiration nécessaires au bien-être des habitants et au maintien de la nature en ville.

Les études paysagères afférentes ont été réalisées en 2021, et l'ensemble de ces aménagements verra le jour entre 2021 et 2023.

Cet objectif d'atteindre une nouvelle qualité de vie pour nos concitoyens et notre territoire urbain et de s'inscrire dans la philosophie de la ville durable, a également abouti à la création du parc naturel paysager de Grima de 1,7 hectares, qui sera inauguré au mois de septembre 2021.

III. La prise en compte des contraintes du projet

A. L'insertion du projet dans le site

a. La hauteur des bâtis

La Villa Chêne est réhabilitée dans ses emprises et gabarits d'origine, elle n'est pas surélevée. L'extension sous forme de verrière abritant la médiathèque est réalisée en creusant le terrain existant et ne dépasse pas les limites hautes de la propriété.

La Villa Emilie, vétuste et dont la structure porteuse est fragilisée, est démolie et reconstruite avec un niveau supplémentaire (pour répondre aux besoins de l'équipement développés dans le paragraphe ci-dessus relatif au dimensionnement du projet). Ce choix architectural conduit à

une augmentation de hauteur de 3,94 m² du bâti, ce qui portera la Villa à une élévation de 10,37 mètres à partir du Carnier (8,98 m sans le toit). Cette surélévation n'entraîne toutefois pas de perte de vue supplémentaire par rapport aux jardins de la bâtisse située en face de la Villa Emilie sur la rue du Carnier (cadastrée section AE n°408), les vues depuis le jardin de cette propriété étant déjà impactées par la hauteur de la Villa telle qu'existante (6,43 m² au faitage en élévation à partir du carnier). La maison en elle-même, située en décalé de son jardin et de la Villa Emilie, ne connaît pas d'impact de vue lié à cette surélévation.

Enfin, le nouveau bâtiment dédié au café restaurant et à sa salle d'exposition dépasse d'un niveau sur l'avenue du Carnier. Son pontage culminera à 4,34 mètres de la rue et son acrotère (le bas du toit) à 3 mètres. Cet étage en élévation sera vitré, l'idée étant que le public voit à travers la transparence du bâtiment les expositions, les animations. Il laissera donc passer la lumière.

Ces gabarits du projet n'impactent pas significativement les propriétés avoisinantes. Deux appartements situés au niveau du rez-de-chaussée de la Villa « Germaine » sise au 3 avenue du Carnier (cadastrée section AE n°415) sont situés à l'arrière de cette extension. Toutefois, la hauteur de l'extension prise sur l'avenue Carnier est de 4,34 mètres en englobant le toit tandis que la Villa Germaine comprend une hauteur de 3,50 mètres entre la rue et le bas des fenêtres des habitations du rez-de-chaussée. Une partie de la vue depuis ces deux appartements est donc préservée.

b. L'insertion architecturale du projet

L'Agence Barani a été désignée en juin 2020 par un jury pluridisciplinaire comme lauréat du concours lancé par la Ville. Monsieur Marc BARANI est un architecte de renom, lauréat du Grand Prix national de l'architecture et de l'Équerre d'argent. Au travers des différentes réalisations de cet architecte, enfant du pays, apparaît l'amour qu'il porte aux paysages de la Méditerranée. Son architecture s'attache aussi bien à la qualité de l'idée qu'à celle de la finition, avec cet amour des paysages méditerranéens dans lesquels viennent s'ajuster au mieux ses créations, avec une approche réfléchie, complexe et pluridisciplinaire des projets. Il est donc chargé de conduire la réhabilitation-extension du Domaine Charlot et de ses jardins en un nouvel équipement social et culturel.

Le projet retenu allie la conservation de la Villa Chêne et la restitution de la Villa Emilie, deux villas typiques du XIX^{ème} siècle, à une extension contemporaine composée d'une grande verrière, rappelant les serres méditerranéennes, et de vitrages photovoltaïques producteurs d'énergie.

L'architecture minérale du bâtiment, privilégiant le rafraîchissement passif, épouse le relief en restanques, nichée au milieu de quatre jardins paysagers, préservant la mémoire du site. Elle joue avec la pierre, les lumières, le végétal et la transparence.

Le Domaine Charlot était un ancien site agricole. Sur les images historiques, c'est un site où étaient situées des restanques sur lesquelles il y avait des serres. L'architecte a repris l'idée de la serre, d'un bâtiment transparent, le plus léger possible, ouvert sur l'espace public, aussi bien en haut qu'en bas, pour que la culture soit présente sur les voies et qu'elle soit visible.

Le public verra depuis l'avenue Foch l'intérieur de la médiathèque ainsi que la Villa Chêne restaurée qui trônera au milieu du site. Le projet contient un aspect patrimonial et un aspect contemporain. L'idée étant d'établir ce projet dans une continuité - jardins, serre et bâtiment patrimonial - et d'en faire un objet contemporain ouvert sur le futur.

Le terrain est en fait en partie terrassé puis couvert par une serre fermée, ce qui permet de donner de la lumière partout et d'avoir un impact minimum par rapport au site existant. La façade de la Villa Emilie a également fait l'objet d'une réflexion architecturale particulière. Les chambres

ont toutes un grand balcon, qui seront protégés par des brises soleils. A terme, de la végétation grimpante (glycine ou autre) remontera le long des murs comme dans l'habitat traditionnel.

L'Agence BARANI s'est inspirée pour ce faire de photos historiques de ce qu'étaient les bâtiments à Beausoleil au début du siècle (avec balcons et des treilles devant les balcons avec de la végétation).

c. Le traitement écologique de la chaleur au sein de l'équipement

La Ville s'efforce d'accompagner les habitants dans la perspective d'anticiper la mutation de la société par une proposition de services innovants. Ainsi, la Municipalité pense le Beausoleil d'aujourd'hui et de demain, ancré dans le présent et tourné vers l'avenir en intégrant le développement durable dans l'ensemble projets et bâtiments.

Ce sujet a été traité dans le cadre du projet Domaine Charlot par un bureau d'étude spécialisé en verrière, grâce à des outils de simulation qui permettent à la fois d'avoir des espaces lumineux et de combattre la chaleur.

Plusieurs dispositifs se cumulent sur le bâtiment de la médiathèque : le traitement du verre, pour évacuer l'énergie de la chaleur, renvoyer l'énergie du soleil et des brise-soleils photovoltaïques (ce qui permet que la lumière ne rentre pas à l'intérieur), puis ensuite des stores. Il y a trois dispositifs : du verre réfléchissant avec de la sérigraphie c'est-à-dire avec des dessins opaques pour doser la lumière qui rentre et faire ressortir la chaleur, donc un verre spécial ; des brise-soleils que sont les panneaux photovoltaïques ; et les stores que l'on peut ouvrir et fermer, pour éviter la chaleur en été mais en capter l'hiver, l'ensemble étant source d'économie d'énergie. Tout ce dispositif modulable permet de tenir, calculs à l'appui, les ambitions énergétiques économes du projet.

Deuxième chose qui est centrale pour maîtriser la consommation d'énergie tout en maintenant une température adaptée à l'usage du bâtiment : l'agence d'architecture a travaillé sur l'inertie thermique. A l'intérieur de la médiathèque, les gradins du projet sont en béton et permettent de reproduire un mécanisme propre à l'habitation traditionnelle : ventiler la serre la nuit, puisqu'on a des ouvertures en haut et en bas, et donc de faire passer de l'air frais qui va rafraîchir la construction, qui va garder cette fraîcheur et la rediffuser en journée. Alliée aux dispositifs de protection solaire, cette conception va permettre de maintenir naturellement des températures adaptées dans le bâtiment.

Par ailleurs l'hiver, la Ville pourra capter l'énergie du soleil pour faire des économies d'énergie grâce aux brise-soleils photovoltaïques. Ce projet vertueux est contemporain par rapport aux questions du développement durable.

B. Les financementsa. Les coûts de fonctionnement estimés et les aides attendues :

L'action communale se fonde sur une rigueur budgétaire qui permet de maintenir un niveau constant de fiscalité locale depuis 2008. Ce projet de territoire allie l'écologie et l'économie au social, dans un souci constant d'optimisation et de mutualisation des ressources.

1. Le budget moyen annuel de la Médiathèque :

Le profil médian d'un établissement de lecture publique pour un territoire de 15 000 habitants permet d'identifier comme suit les besoins moyens annuels de la ville de Beausoleil :

- Les moyens humains dédiés du projet :

Il est préconisé la constitution d'une équipe de 11 agents qui intègrent l'équipe de la médiathèque :

Fonction	Catégorie	Grade	Effectif cible	Coût annuel chargé
Responsable médiathèque	A	bibliothécaire	1	58 100 €
Coordinateurs services aux publics et adjoint	B+	assistant de conservation du patrimoine ppal 2 ^{ème} Cl	1	45 850 €
Coordinateur collections adultes	B	assistant de conservation du patrimoine	1	40 700 €
Coordinateur collections jeunesse	B	assistant de conservation du patrimoine	1	40 700 €
Coordinateur ludothèque	B	Ludothécaire*	1	39 600 €
Agent pôle adultes	C	adjoint de conservation du patrimoine **	2	62 000 €
Agent pôle jeunesse	C	adjoint de conservation du patrimoine **	2	62 000 €
Assistant-ludothécaire	C	ATSEM*	2	68 250 €
Total	1A 4B 6C		11	417 200 €

La direction du Domaine Charlot aura pour objectif la mise en cohérence des actions proposées avec la politique ambitieuse adoptée par le conseil municipal de Beausoleil.

Les aides attendues : Pour le fonctionnement de la médiathèque, il y a une possibilité de financement DRAC sur la création d'emploi dans le cadre de l'opération « ouvrir plus, ouvrir mieux ». Les taux varient mais peuvent couvrir, par exemple, le financement de deux ou trois emplois pendant cinq ans à hauteur de 80 % de soutien.

- *Le renouvellement des collections et les abonnements :*

<i>Budget prévisionnel annuel*</i>	<i>Nombre</i>	<i>Coût unitaire</i>	<i>Total</i>
<i>Livres, disques, CD, ...</i>	3 000	20 €	60 000 €
<i>Abonnements périodiques</i>	45	160 €	7 200 €
<i>Abonnement plateforme de presse en ligne</i>			5 000 €
<i>Livres numériques</i>			1 500 €
<i>Abonnement plateforme de VOD</i>			7 000 €
<i>Abonnement plateforme de Musique en streaming</i>			3 000 €
<i>Abonnement plateforme d'Autoformation</i>			5 000 €
<i>Communication</i>			2 000 €
<i>Actions culturelles</i>			20 000 €
<i>Maintenance SIGB, OPAC, RFID...</i>			15 000 €
<i>Base de données professionnelle</i>			5 000 €
<i>Fournitures</i>			7 000 €
<i>Petit équipement et mobilier</i>			3 000 €
TOTAL			140700 €

2. Les aides au fonctionnement du centre social :

Le projet prévisionnel de fonctionnement du centre social est estimé à 220 000 € annuel.

La question des ressources et des moyens financiers d'un centre social se réfère à l'identité du projet des centres sociaux et socioculturels qui se veulent des acteurs à part entière du développement social, et non pas de simples opérateurs des politiques publiques. Le financement des centres provient de fonds publics mais aussi de la participation financière des adhérents et de certaines prestations payantes.

Les principaux financeurs sont :

– Les Caisses d'Allocations Familiales, qui accordent un agrément ouvrant droit à une prestation de service de la CNAF. Ces structures appuient très fortement le développement des centres sociaux et socioculturels dans leur fonction d'animation globale et de participation des habitants. Les Centres sociaux peuvent bénéficier des agréments et Prestations de Service CAF : l'agrément « Animation Globale et Coordination » ouvrant droit à la Prestation de Service du même nom « PS AGC » et l'agrément « Animation Collective Famille » ouvrant droit à la Prestation de Service du même nom « PS ACF » (Circulaire n°2016-005 du 16 mars 2016). Le Gouvernement soutient, à travers la convention d'objectifs et de gestion signée entre l'État et la caisse nationale des allocations familiales pour 2018-2022, la création de centres sociaux ou espaces d'animation de la vie sociale.

– Les Communes, sont, de fait, principalement concernées puisque le projet d'un centre s'inscrit dans une logique territoriale, quartier, commune. Nombreuses sont donc celles qui reconnaissent l'initiative des habitants et financent aussi cette fonction d'animation globale.

– Les Conseils Départementaux : leurs compétences se situent en matière de protection de l'enfance avec les centres sociaux sur de la prévention primaire, et en action sociale essentiellement sur les dispositifs d'insertion. Mais nombreux sont ceux qui eux aussi reconnaissent cette fonction centrale d'animation globale et parfois participent à la même hauteur que les CAF.

– Les Conseils Régionaux : bien que moins compétents en la matière certains d'entre eux appuient les politiques des centres.

– Les services déconcentrés de l'Etat Jeunesse et Sport (via le FONJEP principalement), Emploi et Formation Professionnelle (sur des actions d'insertion ou de retour à l'emploi), Action Sanitaire et Sociale (sur des actions d'accompagnement social), Action Culturelle participent de même aux financements des activités des centres et parfois aussi à la fonction pilotage.

En moyenne, la part des financeurs dans le budget d'un centre social est la suivante :

- Ville / CCAS : 46,5 %
- CAF : 31,4 %
- Usagers : 13,3 %
- Département : 3,5 %
- Etat : 3,3%
- Autres : 1,4%
- Région : 0,6 %

b. Le montant prévisionnel de l'investissement et les subventions attendues

1. Les travaux :

Les initiatives étatiques postérieures au rapport Orsenna-Corbin de février 2018, ont eu pour but d'accompagner financièrement les collectivités territoriales en faisant de la D.R.A.C un acteur clef pour permettre aux collectivités de bénéficier du plus grand nombre de financements possibles. Les travaux en cours de la commission des affaires culturelles vont vers un renforcement des financements pour les bibliothèques multipliant ces partenariats.

Les travaux de l'Etat¹⁵ réaffirment par ailleurs l'accompagnement de l'Etat via la dotation générale de décentralisation pour financer l'adaptation des heures d'ouverture à un public d'actifs disponibles plus tard dans la soirée ce qui correspond à la situation beausoleilloise.

La livraison du projet, d'un montant de travaux évalué à 13 542 190 € HT est prévue en juin 2023. Seuls environ 20% de ces coûts, soit 2 600 000 €, seront financés sur les fonds propres de la Commune.

Les montants des investissements prévisionnels et des aides financières attendues dans le cadre de la réalisation des travaux sont retracés dans le plan de financement prévisionnel ci-après :

¹⁵ Mission « flash » sur les suites données au rapport Orsenna-Corbin sur les bibliothèques – Communication de Mmes Aurore Bergé et Sylvie Tolmont, rapporteurs – 24 mars 2021, Assemblée Nationale – Commission des Affaires Culturelles et de l'Éducation ; Sylvie Robert, Sénatrice d'Ille-et-Vilaine, rapport sur l'adaptation et l'extension des horaires d'ouverture des bibliothèques publiques de France, à Fleur Pellerin, ministre de la Culture et de la Communication - 2015

**PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL –
MEDIATHEQUE CENTRE SOCIAL DOMAINE CHARLOT**

DEPENSES	€ HT
Etudes	121 069
AMO	71 225
Concours d'architecture	140 000
Maîtrise d'œuvre (dont aléas 10% sur la mission de base)	2 000 000
CT	26 400
CSPS	5 655
Travaux (dont aléas 10%)	10 977 841
1% artistique	100 000
Assurance dommage ouvrage	100 000
TOTAL DES DEPENSES	13 542 190

RECETTES	%	€ HT
Dotation générale de décentralisation (DGD)	36,32%	4 918 573
DSIL	3%	406 265
Contrat d'avenir	5%	677 109
Soutien à la création de lieux de Lecture (REGION)	14,78%	2 001 328
Conseil Départemental	10,00%	1 354 219
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française	10%	1 354 219
Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	1%	135 421
Fondation du patrimoine	1%	135 421
Commune de Beausoleil Fonds propres	18,90%	2 559 635
TOTAL DES RESSOURCES		13 542 190

3. La constitution initiale des fonds documentaires et des outils d'étiquetage et numériques, s'élevé au montant suivant :

<i>Budget chantier collections</i>	<i>Nombre</i>	<i>Coût unitaire moyen</i>	<i>Total</i>
<i>Livres, CD, ...</i>	<i>27 000</i>	<i>20 €</i>	<i>540 000 €</i>
<i>Puces RFID</i>	<i>27 000</i>	<i>0,30 €</i>	<i>8 100 €</i>
<i>Film de protection des documents repositionnable</i>			<i>25 000 €</i>
<i>Etiquettes cotes</i>	<i>27 000</i>	<i>0,01 €</i>	<i>189 €</i>
<i>Codes-barres</i>	<i>27 000</i>	<i>0,1 €</i>	<i>2 700 €</i>
<i>Equipement divers (douchettes, titreuses, platines RFID...)</i>			<i>5 000 €</i>
<i>Abonnement base de données bibliographique Electre</i>			<i>7 000 €</i>
<i>Licences SIGB</i>			<i>75 000 €</i>
<i>Total :</i>			<i>662 989 €</i>

Les aides attendues : La constitution des collections de la médiathèque est soutenue par la DRAC PACA à hauteur de 50 % du coût HT du montant total.

4. Le coût estimé du matériel informatique et du mobilier
- Le coût du matériel informatique estimé est d'environ 350 000,00 €.
 - Le montant estimé du mobilier se situe autour de 400 000,00 €

Les aides attendues :

Le matériel informatique (professionnel et public) est pris en charge par la DRAC PACA jusqu'à 65 % du montant total HT en fonction des subventions accordées par les autres partenaires et par la région PACA à hauteur de 15 % du total HT. Le mobilier, quant à lui, est subventionnable à hauteur de 40 % du montant total HT. Ces dépenses impacteront les budget 2022 et 2023 de la collectivité.

C. La gestion de l'acte de construire

a. Durée du chantier

La durée du chantier prévue est de 18 à 20 mois.

b. Intervenants de conception et de contrôle

L'équipe de maîtrise d'œuvre dédiée à la conception du projet est complète, composée d'ingénieurs et de géotechniciens. Par ailleurs, un bureau de contrôle valide les hypothèses des ingénieurs structures.

Cette équipe pluridisciplinaire mobilisée contrôlera le travail engagé par les entreprises de travaux à chaque étape. Ces professionnels ont l'habitude de travailler sur la région et sur ce genre de typologie de projet, maîtrisant ainsi le sujet.

c. Moyens de contrôle

Il est prévu, dans le cadre des travaux, des mesures pour contrôler le déplacement des principaux ouvrages qui se trouvent soit sur le terrain soit à proximité. Les intervenants pourront vérifier en temps réel s'il y a des déplacements de l'ordre du millimètre.

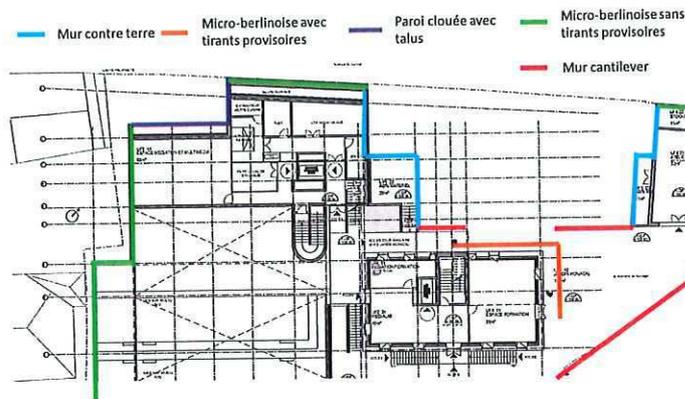
d. Nature des terrassements :

Le terrain présentant une pente naturelle, les terrassements sont de dimension raisonnable.

e. Ouvrages de confortement

Cinq typologies de terrassements sont envisagées (à confirmer par l'étude géotechnique de type G2 en phase projet actuellement en cours) :

- Paroi clouée avec talus : Lors des terrassements, certains talus périmétriques sont effectués à l'aide de parois clouées, réalisées à l'aide d'un renforcement du massif de sol arrière par clouage (ancrage passifs) et d'un confinement du talus par un parement rigide de type voile en béton projeté armé.
- Mur contre-terre : Lorsque cela est réalisable (absence de mitoyens, pas de poussée dynamique sur structure, faible hauteur) des murs contre-terre sont mis en œuvre en laissant un talus naturel côté terre qui sera remblayé après réalisation et étanchéisation du mur.
- Micro-berlinoise sans tirants provisoires : Paroi de soutènement mise en œuvre le long de mitoyen : Maisons en limite ouest du Projet / Avenue du Carnier en Limite Nord du projet. Cette solution comporte l'avantage de ne pas impacter (talus ou tirants) les ouvrages mitoyens.
- Micro-berlinoise avec tirants : Cette paroi est mise en œuvre autour de la villa chêne afin de réaliser les terrassements sans talus et ainsi ne pas impacter les arbres à conserver. Des tirants sont mis en œuvre afin de maintenir la paroi en phase provisoire. En phase définitive, l'espace entre le mur contre-terreur de la villa est la paroi sera comblé.
- Mur de type cantilever (en L) : Lorsque la réalisation d'un talus est possible et que le voile ne peut être butonner (cas des voiles extérieur) des voiles de type cantilever sont mis en œuvre. Le voile existant de l'escalier Oradour sera également remplacé par un voile de type cantilever. En effet, le voile actuel comporte un ventre important rendant impossible sa conservation.



f. Gestion du chantier

Les études en cours conduiront à imposer aux entreprises qui vont intervenir sur le chantier des horaires de passage, etc. Les différentes contraintes seront formalisées et imposées aux entreprises dans le cadre des marchés au titre d'une charte de chantier vert à respecter lors de la mise en œuvre des travaux. Ce document sera formalisé à la demande de la commune par le maître d'œuvre.

L'installation de chantier se devra d'être conforme aux prescriptions de la note de gestion environnementale chantier propre et du coordonnateur de sécurité (PGC-SPS).

Par ailleurs, de manière à minimiser le volume d'enlèvement des terres lors des terrassement, la terre a été analysée, des amendements sont prévus afin d'améliorer sa fertilité, et ainsi seront récupérés sur 50 cm des terres qui seront réutilisées dans le cadre de l'aménagement des quatre jardins.

g. Contrôle des vibrations

Une méthodologie de vérification des vibrations (à déterminer par le géotechnicien) sera également mise en œuvre, notamment sur les mitoyens (méthode observationnelle).

En effet, dans le cadre de l'exécution des travaux, l'entrepreneur pourrait provoquer des vibrations sur les ouvrages existants environnants.

Ces travaux doivent faire l'objet de demandes spécifiques accompagnées du justificatif de la réalisation des travaux, de la méthodologie et de la commande faite au laboratoire agréé chargé de la mesure des vibrations.

Les mesures de vibrations seront réalisées sur les ouvrages suivants :

- Villa chêne
- Maison située en Nord-ouest de parcelle
- Maison située à l'Ouest de la parcelle

D. L'impact de la modification réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

a. Les évolutions règlementaires

Les évolutions règlementaires apportées au zonage et au règlement ne concernent que les parcelles du Domaine Charlot. Les parcelles voisines conservent les droits à bâtir du PLU en vigueur.

A cette fin, il est rappelé que des observations ont été émises par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) à l'occasion de l'examen conjoint par les personnes publiques associées du 29 mars 2021.

La D.D.T.M. souhaite notamment que :

- Les prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) soient respectées. A ce titre, la Commune a déjà précisé que le projet est réalisé avec l'accord de l'A.B.F qui s'est prononcé favorablement le 29 juin 2021 dans le cadre de l'instruction du permis de construire.
- Le périmètre de projet soit remplacé par un sous-secteur UBap1 afin d'éviter toute confusion relative à l'application des nouvelles dispositions règlementaires propres au Domaine Charlot. La Commune a validé cette proposition qui ne modifie en rien au contenu du projet et qui permet de conserver l'actuel zonage et son règlement pour les propriétés avoisinantes.
- Il est nécessaire de faciliter la compréhension de l'article UB13 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs ainsi que de plantations. Cet impératif de clarté porte sur l'outil juridique des « jardins à protéger » qui visent à permettre la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Ce dispositif adapté localement par le règlement de la zone oblige les jardins identifiés à être maintenus dans leur ensemble en conservant leur caractère végétal et être plantés s'ils sont déjà végétalisés ou bien à conserver le caractère de cour ou patio si les jardins identifiés ne sont pas végétalisés. La D.D.T.M préconise donc soit de supprimer l'ensemble de ce dispositif sur les parcelles concernées par le projet soit de réduire le périmètre des « jardins à protéger » pour permettre la conservation des quatre jardins désignés dans la notice de présentation tout en permettant la sortie du projet. La Commune lors de cette réunion a opté pour la première solution afin de ne pas créer de difficulté sur la limite future de ce périmètre réduit. Toutefois, en réponse à cette demande partagée de mettre en valeur ces quatre jardins, la modification de l'article UB13 pour intégrer ces quatre jardins consiste en l'obligation d'avoir une superficie en pleine terre représentant au moins 20 % des espaces libres. Cette précision garantira le caractère de pleine terre de ces jardins.

b. La compatibilité avec le SRADDET

Le SRADDET est un document cadre de l'aménagement à l'échelle régionale avec lequel le PLU dans son ensemble doit être compatible. Il ne définit aucune orientation ou objectif spécifiquement applicable à l'échelle d'une parcelle. Il n'y a donc pas lieu de rechercher une quelconque compatibilité entre le projet et ce document cadre. A ce titre, la notice précise bien que « Le projet prévu est trop précis au regard de l'échelle d'application du SRADDET. Aucune disposition spécifique ne le concerne ».

Ainsi des observations lors de l'enquête publique questionnent le respect par le projet des objectifs suivants : 11 : Déployer des opérations d'aménagement exemplaires / 13 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant / 15 : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestre,

littoral et marin / 17 : Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants.

Outre l'échelle d'application, le sens du SRADDET n'est pas d'opposer ces objectifs les uns avec les autres, en particulier d'utiliser les questions paysagères ou environnementales pour bloquer tout type de projet ou de développement, tout autant constitutif de ce schéma : 27 : Conforter le développement et le rayonnement des centralités métropolitaines / 29 : Soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité / 31 : Recentrer le développement sur les espaces les plus métropolisés / objectifs n°61 et 63 pour leurs aspects sociaux.

IV. Le Rapport du commissaire enquêteur du 29 juillet 2021

Le rapport du commissaire-enquêteur a été communiqué à l'appui des présentes aux conseillers municipaux.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la déclaration de projet n°4 concernant le Domaine Charlot.

Cet avis est assorti des recommandations suivantes qui « visent à favoriser la compréhension du projet par la population et donc son adhésion. Elles ont pour objet également d'éviter le plus possible les fausses informations et de faciliter l'acceptation des nuisances engendrées par le chantier et la réalisation de cet équipement ».

- Renforcer la communication autour du projet afin d'éclaircir les habitants sur les objectifs sociaux du projet ainsi que sur les autres équipements sociaux et culturels de la ville
- Rendre compte régulièrement des évaluations du chantier concernant les nuisances qu'il génère afin d'éviter les dépassements des coûts de construction ainsi que tout problème de construction
- Après la réalisation de l'équipement, procéder à des évaluations portant sur le fonctionnement de l'équipement public et sur ses nuisances pour information auprès des habitants
- Veiller au financement des emplois liés à la médiathèque
- Privilégier la révision générale du Plan Local d'Urbanisme au profit d'une autre procédure de modification tout en y intégrant le développement d'espaces verts dans le tissu urbain

Ce rapport est disponible sur le site de la Ville de Beausoleil et est consultable au Service Urbanisme et Foncier pendant un an à compter de la réception en mairie.

La commune veillera à mettre en œuvre les recommandations formulées par le commissaire enquêteur.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

Regu le 14/09/2021

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
VILLE DE BEAUSOLEIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

PLU APPROUVE LE : 30 janvier 2008

DERNIERE DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE : 10/09/2021

MODIFICATIONS	REVISIONS SIMPLIFIEES, DECLARATIONS DE PROJET ET MISES A JOUR
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 ^{ère} mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	2 ^{ème} mise à jour du 7 mai 2018
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2010
Modification n° 4 du 24 avril 2012	Révision simplifiée n° 2 du 29 mars 2011
Modification n° 5 du 9 juillet 2012	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de rénovation urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013
Modification n° 6 du 21 mai 2015	Déclaration de projet n°2 lancée le 27 septembre 2019
Modification n° 7 du 10 novembre 2015	Déclaration de projet n°3 approuvée le 29 septembre 2020
Modification simplifiée n° 1 du 29 janvier 2019	Déclaration de projet n°4 approuvée le 10 septembre 2021
Modification n°8 du 28 novembre 2019	Déclaration de projet n°5 lancée le 25 mars 2021
Révision générale lancée le 22 juillet 2020	

Notice explicative

Sommaire

i.	Préambule.....	3
1.	La déclaration de projet valant mise en compatibilité	3
2.	Le déroulement de la procédure	3
3.	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	4
II.	Présentation du projet	5
1.	Localisation du site de projet	5
2.	Présentation du site en vigueur	6
3.	Caractéristiques du projet retenu sur le site.....	9
III.	Mise en compatibilité des pièces règlementaires du PLU	14
1.	Situation règlementaire au PLU en vigueur.....	14
2.	Evolutions apportées au document graphique	16
3.	Evolutions apportées au règlement.....	17
IV.	Justification de l'intérêt général de l'opération	29
V.	Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux	34
1.	Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes	34
2.	SCoT de la Riviera Française	34
3.	Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	34
4.	Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)	36
5.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	37
6.	Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)	38
VI.	Evaluation Environnementale	39
1.	Etat initiale de l'environnement	39
2.	Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels.....	56
3.	Etude d'incidence Natura 2000	62
VII.	Résumé non technique	67
1.	Résumé de la présentation du projet et de la justification de l'intérêt général*	67
2.	Résumé de la mise en compatibilité du PLU	71
3.	Résumé du cadrage réglementaire : articulation et compatibilité avec les documents supérieurs.....	73
4.	Résumé de l'état initial de l'environnement	73

Notice explicative

I. Préambule

1. La déclaration de projet valant mise en compatibilité

Aux termes de l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le plan local d'urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle d'un projet d'équipement public au sein du « Domaine Charlot » situé 42 avenue du Maréchal Foch sur les parcelles cadastrées section AE numéro 400, 401, 402.

La déclaration de projet porte sur :

- la suppression de la servitude réglementaire « jardins à protéger » du site de projet (des jardins seront néanmoins réaménagés à l'issue du projet sur la partie Est du site) ;
- La création d'un secteur UBap1 et des adaptations aux règles de la zone UBap.

2. Le déroulement de la procédure

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1. Lancement de la procédure : Par délibération en date du 29 septembre 2020, le Conseil Municipal de Beausoleil a décidé de l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme préalable au projet d'intérêt général sur les parcelles cadastrées Section AE numéro 400, 401 et 402.
La délibération de prescription de la procédure étant antérieure à l'entrée en vigueur de la loi ASAP, aucune concertation obligatoire ne s'applique. Seul le droit d'initiative peut être mis en œuvre.
2. Au titre de l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme, la présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. Le dossier de déclaration valant mise en compatibilité du PLU est donc soumis à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE PACA). L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête.
3. Consultation des Personnes Publiques Associées : Transmission du dossier constitué aux personnes publiques associées au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.
Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir
 - a. La Préfecture des Alpes-Maritimes,
 - b. Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
 - c. La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
 - d. La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française au titre du PLH et du SCoT
 - e. L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
 - f. La Chambre de commerce et d'industrie,
 - g. La Chambre d'agriculture,
 - h. La Chambre des métiers,

A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé et joint au dossier d'enquête.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Notice explicative

4. L'enquête publique est organisée à l'initiative de la commune, conformément à l'article L153-55 du Code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois minimum. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.
L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (art L153-54 Code de l'urbanisme).
5. La commune délibère sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R153-16 du Code de l'urbanisme le Conseil Municipal de la ville de Beausoleil approuve la mise en compatibilité du PLU.

3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

- Une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférent, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme (pièces modifiées avant/après),
- Un plan de zonage comprenant les changements afférents à la déclaration de projet,
- Un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet.

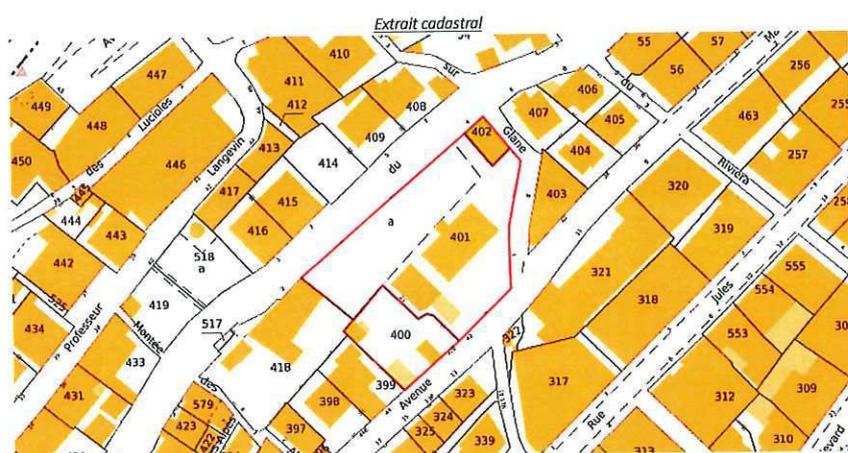
Notice explicative

II. Présentation du projet

1. Localisation du site de projet

Le site concerné par la déclaration de projet est situé en cœur de ville, sur l'avenue du Maréchal Foch. Il s'agit des parcelles AE 400, 401 et 402, propriétés de la commune, sur une superficie d'environ 1 996 m². Ce site est délimité par :

- L'avenue du Maréchal Foch au sud,
- L'avenue du Carnier au Nord.
- les Escaliers Oradour-sur-Glane, transversaux, à l'Est.



Notice explicative

Avenue du Maréchal Foch et Escaliers Oradour-sur-Glane



2. Présentation du site en vigueur

Le Domaine de Charlot date de la fin du XIX^{ème} siècle et illustre le tournant démographique et économique qu'a connu la commune de Beausoleil en lien avec le développement de Monte-Carlo.

Il se compose de :

- La villa Chêne, ancienne maison de maître qui prend place sur 4 niveaux pour une superficie de 715 m² (R+2 sur sa façade Nord et en R+3 sur sa façade Sud) ;
- La villa Emilie, d'une superficie de 200m².

Cet ensemble bâti s'inscrit dans un cadre végétalisé que constitue les jardins en terrasses (4) orientées Nord-Est / Sud-Est, véritable espace de respiration au sein de la ville dense et de diverses petites annexes.

Dans le cadre de projet de réalisation d'équipement public porté par la municipalité, l'Architecte des Bâtiments de France a émis les préconisations suivantes :

- Conserver l'emprise de la villa Emilie en y intégrant la zone des escaliers hors emprise des jardins
- Conserver la villa Chêne comme bâtiment référent de la composition afin de tenir en état une lecture du domaine et notamment des 4 façades de la villa chêne. Une éventuelle extension ne devra pas obérer son impact dans le paysage.
- Conserver le jardin arrière (jardin poétique) en pleine terre et supprimer toute extension dans cette zone,
- Permettre l'extension du bâti (zone d'intervention maîtrisée) dans les jardins sur la partie ouest avec reconstitution des restanques.

Notice explicative

Le Domaine Charlot au sein de son tissu urbain



Sources : Travaux publics et bâtiment du midi – art du 19/06/20

Façade nord



Façade sud



Façade ouest

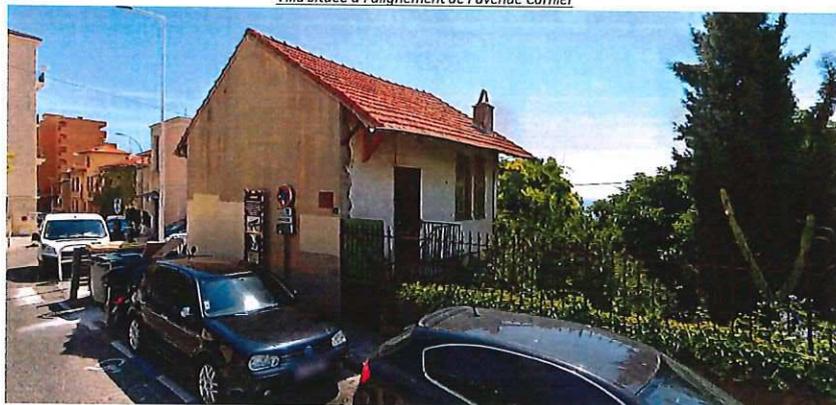


Notice explicative

Annexe accolée à la façade ouest



Villa située à l'alignement de l'avenue Carnier



Terrasses et jardins en friches



Notice explicative



3. Caractéristiques principales du projet retenu sur le site

Sur la base des orientations souhaitées par la Ville à savoir la réalisation d'un équipement public facteur d'inclusion sociale, d'échanges intergénérationnels et interculturels, il a été décidé, par délibération en date du 22 juillet 2020, d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre afférent à l'équipe constituée du cabinet d'architecture BARANI associé à INGEROP, ECB, Nicolas GILSOUL et Jean-Paul LAMOUREUX, à l'issue d'une procédure de concours d'architecture.

Le projet retenu propose une extension contemporaine qui épouse la déclivité du site et s'intègre ainsi dans le paysage urbain, et conserve les 2 villas réhabilitées. Il prévoit notamment, sur 2600 m² de surface de plancher :

- Un espace d'accueil d'environ 315 m² ;
- Un espace médiathèque d'une superficie d'environ 780 m², comprenant une section adulte, une section jeunesse et une section médiation ;
- un espace logistique pour la médiathèque d'une superficie de 215 m² environ ;
- un espace administratif d'une superficie d'environ 335 m² ;
- la résidence d'artiste (hébergement et atelier) sur une superficie d'environ 250 m² ;
- le forum / espaces de convivialité, composé de l'accueil, d'un bar, d'une salle de restauration et d'une cuisine, sur une superficie d'environ 225 m².

Les espaces extérieurs, d'une superficie d'environ 1200 m², seront composés de jardins (agricoles, monacal, d'apparat et poétique), d'une terrasse et d'un abri pour le matériel, et d'espaces de stationnement.

Notice explicative

Projet lauréat du concours - Marc Barani - Illustrations non contractuelles



Notice explicative

1) L'ACCUEIL

L'accueil constitue la zone d'interface entre l'espace public urbain, avenue Foch, et l'espace public intérieur de la médiathèque, une vitrine de l'offre documentaire et de services proposée par la médiathèque, invitant le public, le passant, l'habitant, à franchir le seuil de l'équipement. Il s'agit ici de manifester l'identité de lieu, son ambiance et de rendre lisible son offre.

2) LA MEDIATHEQUE / CENTRE SOCIAL

- L'espace de presse / actualités :
Il proposera au public l'ensemble des titres de presse et d'actualité adultes sur papier et tablettes numériques ainsi que l'actualité de la médiathèque et de ses fonds permettant à tous de s'informer et de développer son rôle de citoyen.
- Les espaces de documents en libre accès ou plateaux des collections :
Les collections se répartissent en deux sous-espaces : un espace jeunesse adapté au public ciblé / et des collections documentaires adultes et jeunesse. Les plateaux de collections seront organisés par ensemble thématique de fonds. Des bornes de renseignement et de prêt équiperont chacun d'eux. Le personnel de la médiathèque sera présent sur les plateaux pour apporter conseil et assistance aux usagers.
- Les espaces de travail/lecture et d'étude :
Ces espaces sont les lieux qui construisent la qualité d'une médiathèque. Leur conception requière donc une qualité particulière qui sera la signature du site. Dédiés prioritairement aux lycéens et étudiants, mais également aux jeunes actifs, ces espaces proposeront, dans un environnement calme et propice à la concentration, un ensemble de places de travail individuelles et de salles de travail en groupe (carrés de 4 places).
- Les espaces de médiations/ animation centre social :
En lien avec les espaces de travail et d'études les espaces de médiations s'organiseront autour de :
 - Un espace de formation multimédia et technologie de l'information (audiovisuel, écriture, illustration, photographie, court métrage, cinéma...)
 - Un espace dédié aux arts manuels, arts plastiques, arts peinture, sculpture, patrimoine...
 - À l'extérieur, un espace dédié au jardinage, au potager, à la botanique et la nature, la permaculture et l'ethnobotanique, une grainothèque
 - Un espace d'animation en lien avec le territoire et les partenaires associatifs

3) LES SERVICES INTERNES

Les espaces internes rassemblent les espaces dédiés au personnel de la médiathèque et non accessibles au public : espaces de logistique et les espaces de gestion de médiathèque / centre social. Ils comprennent les bureaux et espaces de travail et de réunions.

4) ADMINISTRATION ET LOCAUX DU PERSONNEL

- Le pôle social et le pôle jeunesse
Actuellement situé dans la rue Jules FERRY, l'ensemble des locaux du CCAS déménageraient dans le domaine Charlot. Les fonctions assurées aujourd'hui seraient reconduites dans le domaine. Les activités mises en place par le CCAS s'effectueraient sur site et en complémentarité avec le Centre maison des associations, le jardin solidaire, l'épicerie sociale et le centre culturel.
- Bureaux d'accueil visant à recevoir du public de façon confidentielle
Pour les services sociaux autres qui pourraient être de passage suivant les permanences ou demandes existantes.
- Bureaux administratifs et espaces mutualisés pour le personnel de l'équipement
Dans une logique de mutualisation et de transversalité, le personnel du domaine sera regroupé dans des locaux dédiés. Ils permettront au personnel de se détendre, d'effectuer leur prise de repas, le changement d'habits, et hygiène. Le distinguo homme femme et les normes PMR seront respectés.

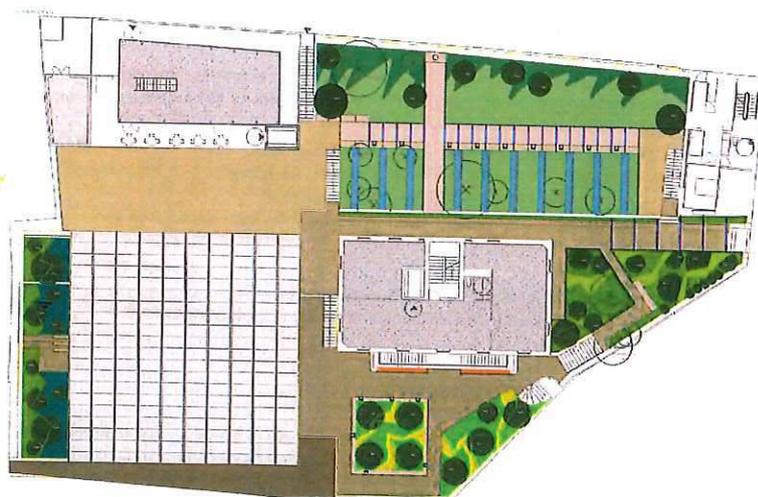
Notice explicative

5) LES ESPACES EXTERIEURS/JARDINS

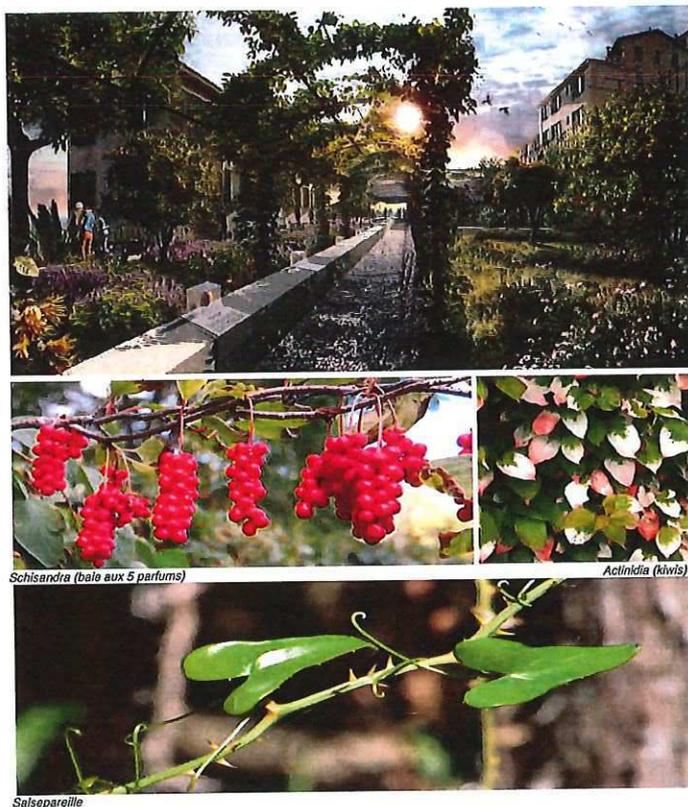
Les jardins du domaine contribuent à créer la singularité du site dans le paysage Beausoleillois. L'étagement et les aménagements participent à créer des atmosphères différentes pour des usages différenciés. Si la partie Sud-ouest des jardins ne représente pas d'intérêt particulier, il faudra veiller à reconstituer l'aspect terrasse.

Le projet déploie 4 jardins étagés aux ambiances originales, un balcon (avenue du Carnier) et un parvis d'accueil (avenue du Maréchal Foch) :

1. Les jardins du Marché (ancien jardin patrimonial) : Ils contiennent le jardin agronomique, le jardin poétique et la terrasse du restaurant sur le plateau haut. La majorité des végétaux du projet se mangent ou entrent dans des préparations culinaires partagées par les différentes populations qui habitent Beausoleil : italiens, espagnols, comoriens, sri lankais, indiens de Pondichery, marocains, philippins... Ainsi sera planter un limettier des Philippines, des arbousiers, un avocatier sur un lit de thym citronnés, ou encore la verveine du Pérou, l'épinard-fraise, guimauve et patate
2. La Chambre des Feuillages : Elle contient le jardin monacal et un accès intermédiaire à la médiathèque par un canyon à ciel ouvert
3. Le jardin des Hespérides : Il contient le jardin des enfants et le jardin d'apparat
4. Le Thalweg : il contient le jardin expérimental sur 3 niveaux en cascade incluant un petit espace extérieur de lecture



Notice explicative



6) RESIDENCE D'ARTISTES

L'espace d'hébergement d'artistes disposera d'un accès indépendant. La capacité fixée fait état d'un besoin de 4 T1, et de l'hébergement en dortoir. Un salon avec coin cuisine partagé, ou encore co-living permet aux artistes d'avoir un lieu dédié pour la convivialité. La capacité totale d'hébergement est fixée à 2 personnes par T1 et 4 par dortoirs soit au total 16 personnes

7) BAR/RESTAURANT : LE FORUM

Ce lieu de rassemblement, mêlant convivialité et partage aura pour esprit les aménagements type guinguette. Cet espace fédérateur entre les différents usagers et populations aura pour objet d'assurer un pôle de vie quotidien, avec un service de bar et de restauration, mais aussi d'insertion par le biais d'une cuisine aménagée de manière pédagogique.

Notice explicative

III. Mise en compatibilité des pièces réglementaires du PLU

1. Situation réglementaire au PLU en vigueur

Le site du projet est actuellement classé en secteur UBap du PLU en vigueur.

La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien. Le sous-secteur UBap constitue des secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ».

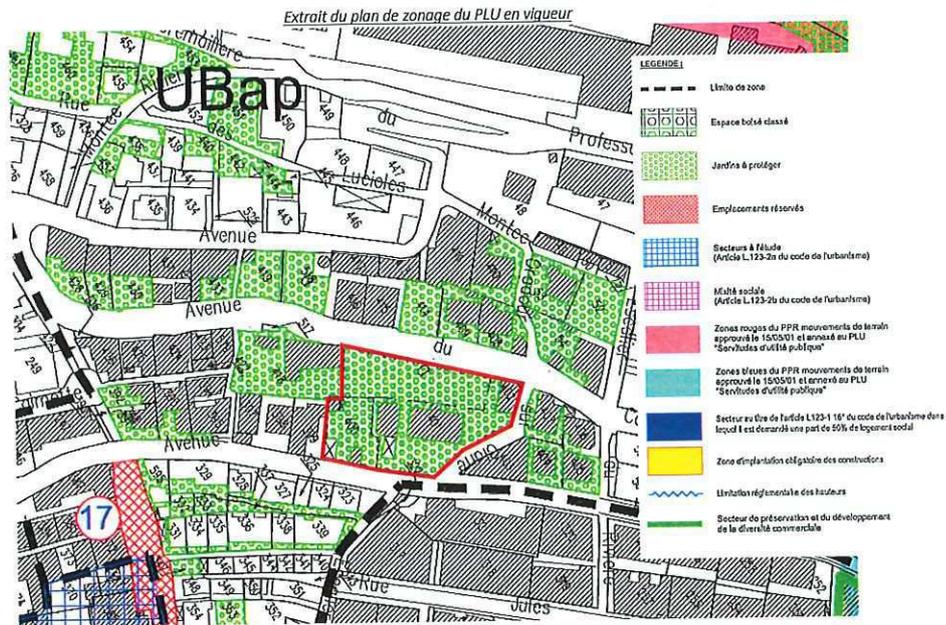
Y sont uniquement autorisées :

- Les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :
 - Les constructions à usage d'habitation ;
 - Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ;
 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme (L111-15 dans la nouvelle version du Code), à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les changements de destination.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.
- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.
- La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.

Les règles d'implantation prévoient par ailleurs que les bâtiments soient réalisés à l'alignement des voies et emprises publiques, en recul de 6 m des voies piétonnes et en retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur maximale des constructions ne peut par ailleurs excéder celle du bâtiment d'origine. Les règles architecturales prévues dans la zone UBap ne permettent pas la mise en œuvre d'une architecture contemporaine.

Les espaces non bâtis des parcelles du projet sont par ailleurs concernés par l'inscription graphique « jardins à protéger ». Cette inscription implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés

Notice explicative



Ce secteur UBap ne permet donc pas en l'état la réalisation du projet d'équipement sociale et culturel, puisque les parcelles du projet sont concernées par une inscription graphique de protection des jardins, et parce que le règlement n'autorise pas de construction nouvelle et de règles permettant la création de l'équipement projeté.

Notice explicative

2. Evolutions apportées au document graphique

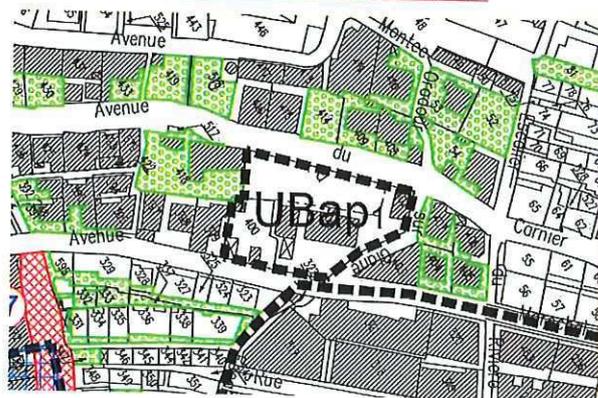
Afin de permettre la mise en œuvre du projet, les évolutions suivantes sont apportées :

- les jardins à protéger sont supprimés sur les parcelles AE 400, 401 et 402* ;
- un secteur UBap1 est créé sur les parcelles AE 400, 401 et 402 (1996 m²), permettant d'introduire des règles d'exception dans le règlement.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU mis en compatibilité



Notice explicative

3. Evolutions apportées au règlement

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, plusieurs articles de la zone UB doivent faire l'objet de compléments :

- Caractère de la zone UB : il est précisé que le secteur UBap comprend un sous-secteur UBap1 dévolu à la mise en œuvre du projet d'équipement du Domaine Charlot.
- Article UB2 : la possibilité de réaliser de nouveaux équipements est introduite dans le secteur UBap1, le secteur UBap ne permettant pas la construction en dehors des emprises existantes des bâtiments. Les destinations annexes aux équipements sont autorisées notamment afin de permettre la résidence d'artiste.
- Article UB6 et UB7 : ces deux articles sont non règlementés dans le secteur UBap1 afin de faciliter l'implantation des futures constructions
- Article UB10 : il est précisé que la hauteur frontale des constructions ne saura excéder 25 m (entre le point le plus bas du terrain – avenue du maréchal Foch, et le point le plus haut – l'égout du toit de la résidence d'artiste) dans le secteur UBap1.
- Article UB11 : des dérogations sont introduite dans le secteur UBap1 afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture contemporaine. L'architecture des nouvelles constructions devra néanmoins s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins et permettre la conservation des perspectives monumentales.
- Article UB13 : des numéros d'articles du Code de l'Urbanisme sont actualisés

Le tableau de synthèse suivant illustre les évolutions avant/après apportées.

Le **texte en rouge** correspond au texte supprimé dans le cadre de la déclaration de projet.

Le **texte en vert** correspond au texte ajouté dans le cadre de la déclaration de projet.

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.</p> <p>Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p> <p>La zone UB comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, secteurs continus et denses du périmètre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégretti. - Ubb, secteurs continus et denses du périmètre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, Impasse des Garages, - Ubb1, secteur continu et dense de la Rousse, - UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gâté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les Impasses des Poivriers et des Citronniers ». 	<p>La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.</p> <p>Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p> <p>La zone UB comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, secteurs continus et denses du périmètre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégretti. - Ubb, secteurs continus et denses du périmètre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, Impasse des Garages, - Ubb1, secteur continu et dense de la Rousse, - UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gâté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les Impasses des Poivriers et des Citronniers ». 	<p>La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.</p> <p>Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p> <p>La zone UB comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, secteurs continus et denses du périmètre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégretti. - Ubb, secteurs continus et denses du périmètre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, Impasse des Garages, - Ubb1, secteur continu et dense de la Rousse, - UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gâté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les Impasses des Poivriers et des Citronniers ». <p>Le secteur UBap comprend un sous-secteur UBap1 dévolu à la mise en œuvre du projet d'équipement du Domaine Charlot.</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBc, secteur continu et dense du périmètre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : Impasse des Garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest). - UBd, secteur continu et dense du périmètre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. - Ce secteur à vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer. - Ube, secteur continu et dense du périmètre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : Ube1 et Ube2.
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>		

Notice explicative Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
	<p>Hors des zones soumises à des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique ; - Le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ; - Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p>Dans le secteur UBap :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions à usage d'habitation ; o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ; o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p>Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination. - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. - Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage. - Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la reconstruction, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel. - La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise. 	<p>Hors des zones soumises à des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ; - Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p>Dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions à usage d'habitation ; o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ; o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p>Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination. - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. - Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage. - Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la reconstruction, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel. - La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.
ARTICLE UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		

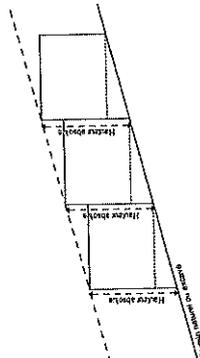
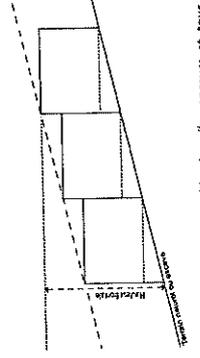
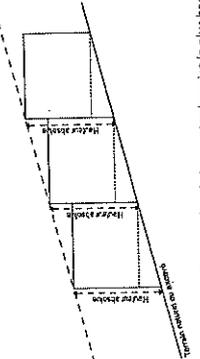
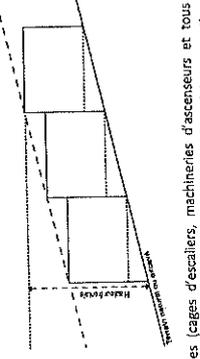
Notice explicative

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>ARTICLE UB2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>Dans le secteur UBd :</p> <p>Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB 1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.</p> <p>Dans les zones soumises à des risques naturels :</p> <p>Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.</p>	<p>Dans le sous-secteur UBap1, sont autorisés à condition de s'intégrer dans le tissu urbain existant et sous couvert du respect de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et aménagements nouveaux à vocation d'équipements et de services, publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ; - les changements de destination des constructions existantes à condition d'être à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ; - les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. <p>Dans le secteur UBd :</p> <p>Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB 1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.</p> <p>Dans les zones soumises à des risques naturels :</p> <p>Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.</p>

Notice explicative

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ; - les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales. <p>Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).</p> <p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile :</u> Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. - La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. <p>Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.</p> <p><u>Voies piétonnes :</u> Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus ; - la surélévation partielle étant autorisée. - dans les secteurs UBb, UBd et UBc : les constructions devront s'implanter à l'alignement. - dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton. 	<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ; - les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales. <p>Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).</p> <p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile :</u> Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. - La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. <p>Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.</p> <p><u>Voies piétonnes :</u> Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus ; - la surélévation partielle étant autorisée. - dans les secteurs UBb, UBd et UBc : les constructions devront s'implanter à l'alignement. - dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton. 	<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ; - les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales. <p>Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).</p> <p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile :</u> Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. - La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. <p>Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.</p> <p><u>Voies piétonnes :</u> Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus ; - la surélévation partielle étant autorisée. - dans les secteurs UBb, UBd et UBc : les constructions devront s'implanter à l'alignement. - dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.
<p>ARTICLE UB6</p> <p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p>		

<p>Notice explicative Articles de la zone UBap</p>	<p>DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p> <p>Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.</p> <p>Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).</p> <p>Dans le secteur UBap : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.</p> <p>Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.</p> <p>Dans les secteurs UBd et UBc : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p>	<p>DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p> <p>Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.</p> <p>Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).</p> <p>Dans le secteur UBap : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.</p> <p>Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.</p> <p>Dans les secteurs UBd et UBc : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p>
<p>ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>		

Notice explicative Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>ARTICLE UB10</p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Conditions de mesure: La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'épout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'épout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'épout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p>	<p>Conditions de mesure: La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'épout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'épout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'épout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p>

Notice explicative	Règles de hauteur applicables :	Règles de hauteur applicables :
<p>Dans le secteur UBa :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBap :</p> <p>La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.</p> <p>En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.</p> <p>La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.</p> <p>Dans le secteur UBb :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb1 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édifices pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.</p> <p>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc3 :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impassé des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc5 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :</p> <p>La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :</p> <p>La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>	<p>Dans le secteur UBa :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBap, à l'exception du secteur UBap1 :</p> <p>La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.</p> <p>En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.</p> <p>La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.</p> <p>Dans le secteur UBb :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb1 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édifices pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.</p> <p>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc3 :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impassé des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc5 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :</p> <p>La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :</p> <p>La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>	<p>Dans le secteur UBa :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBap, à l'exception du secteur UBap1 :</p> <p>La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.</p> <p>En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.</p> <p>La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.</p> <p>Dans le secteur UBb :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb1 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édifices pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.</p> <p>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc3 :</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impassé des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc5 :</p> <p>La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :</p> <p>La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :</p> <p>La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>
<p>ARTICLE UB10</p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>		

Notice explicative	<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%. - Dans les secteurs UBd2 et UBa2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBa1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres. - La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres. - La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre. - Dans les secteurs UBb et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'alignement de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édifices ascenseur et hall d'entrée). 	<p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%. - Dans les secteurs UBd2 et UBa2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBa1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres. - La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres. - La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre. - Dans les secteurs UBb et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'alignement de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édifices ascenseur et hall d'entrée).
ARTICLE UB10 HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS		

Notice explicative Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>ARTICLE UB11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p><u>Conditions générales:</u> Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><u>Matériaux:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. - Sont admis : les autres matériaux. <p><u>Couleurs:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents. - Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville. <p><u>Façade et murs extérieurs:</u> Les façades latérales, arrière et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.</p> <p><u>Toitures:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. - Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %. - Sont interdits les chiens assis. - Les toitures terrasses sont admises. - Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont possibles pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. - Les édifices techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édifices ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. 	<p><u>Conditions générales:</u> Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><u>Dans le sous-secteur UBap1, l'architecture contemporaine est autorisée à condition de s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</u></p> <p><u>Matériaux:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale. - Sont admis : les autres matériaux. <p><u>Couleurs:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents. - Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville. Non règlementé dans le sous-secteur UBap1. <p><u>Façade et murs extérieurs:</u> Les façades latérales, arrière et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.</p> <p><u>Toitures:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. - Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %. - Sont interdits les chiens assis. - Les toitures terrasses sont admises. - Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. - Les édifices techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édifices ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. Non règlementé dans le sous-secteur UBap1.

<p>Notice explicative</p> <p>ARTICLE UB11</p> <p>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p><u>Gaines et conduits:</u> Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.</p> <p><u>Sols extérieurs:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone. - Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies. - Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés. <p><u>Murs de soutènement:</u> Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpanes afin de les intégrer dans le paysage environnant.</p> <p><u>Les panneaux solaires:</u> Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p><u>Antennes et coupôles:</u> Les antennes et coupôles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.</p>	<p><u>Gaines et conduits:</u> Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.</p> <p><u>Sols extérieurs:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone. - Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies. - Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés. <p><u>Murs de soutènement:</u> Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpanes afin de les intégrer dans le paysage environnant.</p> <p><u>Les panneaux solaires:</u> Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p><u>Antennes et coupôles:</u> Les antennes et coupôles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.</p>
--	--	--

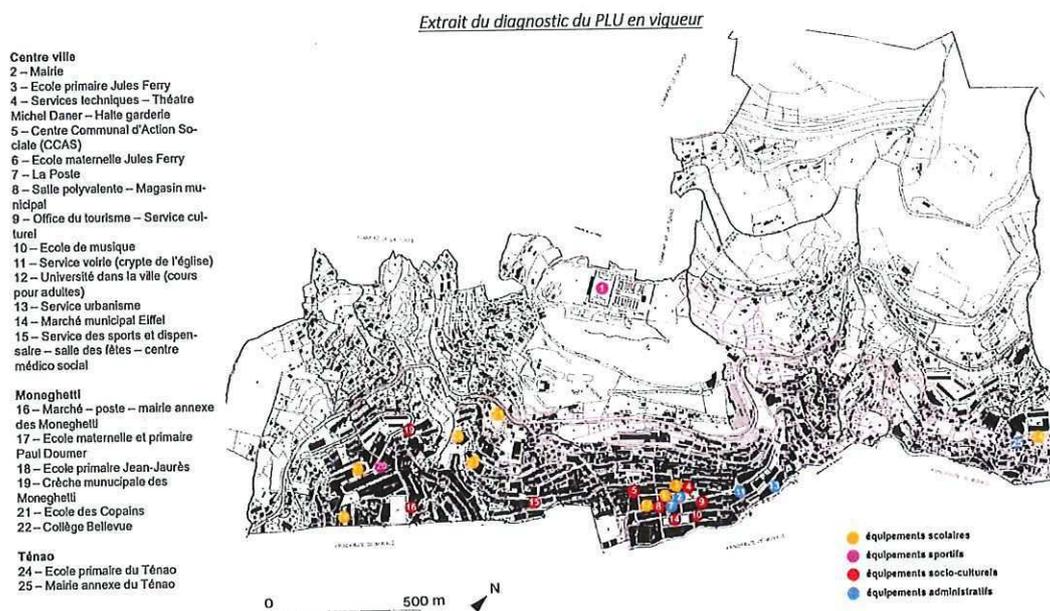
Notice explicative

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA DECLARATION DE PROJET
<p>ARTICLE UB13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.</p> <p>Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone doivent être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.</p> <p>Éléments du patrimoine paysager</p> <p>Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.125-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins doivent conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.</p> <p>Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.</p>	<p>Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.</p> <p>Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone doivent être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement.</p> <p>Dans le secteur UBap1, cette règle permet de garantir la valorisation paysagère des quatre jardins prévus par le projet.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.</p> <p>Éléments du patrimoine paysager</p> <p>Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.125-1-5 III 2° L.131-23 du code de l'urbanisme et maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins doivent conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.</p> <p>Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.</p>

IV. Justification de l'intérêt général de l'opération

Plusieurs motifs justifient de l'intérêt général du projet :

- Un besoin en équipements culturels
Dès 2008, le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en vigueur faisait état d'une insuffisance des équipements à vocation culturelle dans la commune. Seule une dizaine d'équipements culturels étaient alors recensés.



Ceux-ci sont principalement localisés dans le Centre, à proximité de l'Hôtel de Ville : le Théâtre Michel Daner, l'Office du tourisme, l'ancienne école de musique (transformée en café-librairie avec une capacité d'accueil limitée à 18 personnes au maximum), ainsi qu'une Salle polyvalente et une Salle des Fêtes, dans le quartier des Moneghetti.

Depuis cette période, la commune a seulement inauguré le centre culturel Prince Jacques en 2019, situé Avenue du Général de Gaulle. Celui-ci comprend un studio de danse, des salles de musiques (relocalisation de l'école de musique dans ses murs), et salles de spectacles.

La commune ne compte donc pas d'équipements de type bibliothèque/médiathèque qui permettent un réel accès facilité et de proximité aux livres, aux médias, à l'art et à une partie de la culture, s'agissant pour autant d'un service public essentiel.

La réalisation d'un équipement de ce site sur le site de projet permettra ainsi de répondre à ce besoin local et de proximité.

Notice explicative

- Un besoin en équipement pour favoriser le lien social

Malgré sa position en continuité avec la principauté de Monaco, la commune de Beausoleil n'est pas épargnée par un phénomène de précarisation d'une partie de sa population :

- Le surpeuplement des ménages est nettement plus important à Beausoleil que sur les territoires de comparaison. Près d'un quart des ménages de la commune est en situation de surpeuplement. L'Iris Moneghetti Ouest est le plus concerné avec trois ménages sur dix en situation de surpeuplement. La part des ménages en situation de sous-peuplement est deux fois moins importante à Beausoleil que sur la France métropolitaine, respectivement 31% contre 67%. L'Iris Beausoleil Supérieur enregistre une part de ménages en situation de surpeuplement de 36% contre un quart dans l'Iris Moneghetti Ouest.

Le détail des ménages en situation de sur-peuplement et sous-peuplement
Source : Insee, RP fichiers détail 2015

	Ménages en situation de sur-peuplement		Ménages en situation de sous-peuplement		
	Nb	%	Nb	%	
Beausoleil Supérieur	232	15,9	421	26,1	231
Teras Inférieur	201	24,6	313	32,8	245
Moneghetti Ouest	337	36,3	282	35,4	194
Moneghetti Est	223	21,7	427	34,6	229
Centre	364	23,9	474	31,2	268
Beausoleil	1 466	24,0	1 953	31,8	1 167
CA de la Rivière Française	4 429	17,1	9 793	37,7	6 013
Alpes-Maritimes	86 404	13,1	229 714	45,3	149 604
France Métropolitaine	1 849 001	6,5	18 804 684	66,5	13 797 885

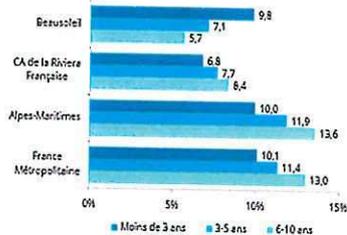
nb : données non disponibles en détail des communes de la région PACA

■ Valeurs inférieures à celle de Beausoleil
■ Valeurs proches de celle de Beausoleil
■ Valeurs supérieures à celle de Beausoleil

- Une partie importante des enfants de la commune sont considérés comme vulnérables ; en 2015, cela représente 10% des enfants de moins de 3 ans. Cet indicateur de vulnérabilité permet d'appréhender le nombre d'enfants qui pourraient présenter des difficultés socio-éducatives temporaires ou durables à un moment de leur parcours scolaire.

La part d'enfants considérés comme vulnérables par classe d'âge

Source : Insee, RP fichiers détail 2015



Nous considérons ici qu'un enfant est vulnérable, et pourrait potentiellement avoir besoin d'un soutien scolaire, dès lors qu'il cumule 4 de ces 7 facteurs de risques :

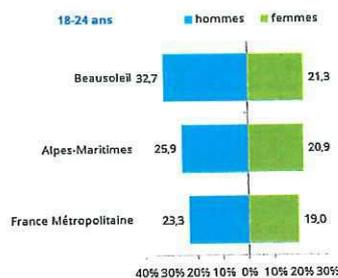
- Vivre dans une famille monoparentale,
- Vivre dans famille nombreuse (3 enfants et plus)
- Vivre au sein d'une famille où « tous les parents » ont un bas niveau de formation (BEPC ou brevet des collèges au plus)
- Vivre dans une famille comptant au moins un parent se déclarant au chômage ou occupant un emploi précaire
- Vivre dans une famille sans aucun adulte actif en emploi
- Vivre dans une famille locataire du parc social
- Vivre dans un logement surpeuplé

- un sur-décrochage scolaire est observé dans la commune par rapport aux moyennes départementale et nationale : 32,7% des 18-24 ans interrogés (ayant déclarés avoir terminés leurs études) sont sans diplôme dans la commune.

Notice explicative

Part des jeunes hommes et des jeunes femmes non scolarisés et sans diplôme

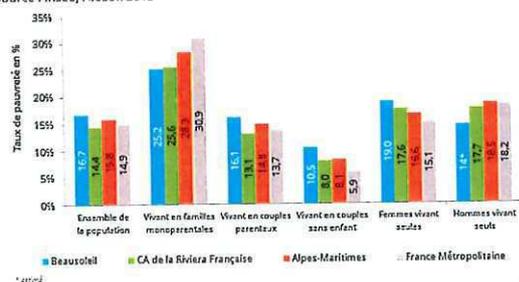
Source : Insee RP, fichiers détail 2015



- une précarité financière qui concerne plus particulièrement certains types de ménages. La pauvreté concerne ainsi 25 % des habitants de Beausoleil vivant en famille monoparentale (environ 440 personnes) et 16% de ceux vivant en couple parental (autour de 1070 personnes). Chez les personnes seules, la pauvreté concerne 19% des femmes (environ 270 personnes) et 15% des hommes vivants seuls (130 personnes). Enfin, 10% des habitants de Beausoleil vivant en couples sans enfants vivent sous le seuil de pauvreté (280 personnes).

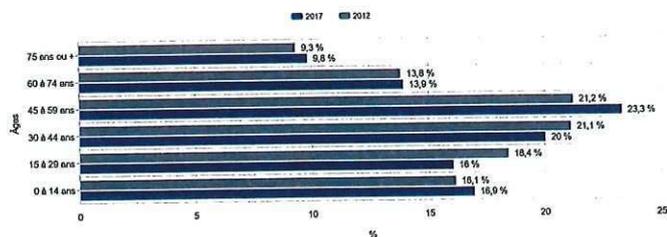
Le taux de pauvreté des populations selon le type de ménage

Source : Insee, Filosofi 2015



- un vieillissement progressif de la population qui nécessite de favoriser la mixité intergénérationnelle. Le graphique ci-dessous met en évidence une augmentation de la part des plus de 45 ans dans la population communale, notamment des plus de 75 ans, entre 2012 et 2017.

Évolution de la structure de la population par âge entre 2012 et 2017



Notice explicative

Beausoleil doit ainsi faire face à la problématique d'une population plus cosmopolite, jeune et précaire qu'ailleurs, sur un territoire où le coût de la vie est plus élevé que dans le reste du département, notamment à cause des prix des loyers.

Durant les quinze dernières années, cette population a en outre augmenté deux fois plus rapidement que dans les autres communes de la CARF, du fait de l'arrivée de nouvelles familles de travailleurs. Ces évolutions ont contribué à renforcer certains phénomènes : paupérisation des familles sur le quartier du centre, familles nombreuses et pour beaucoup monoparentales, familles vulnérables, logements suroccupés, communautarisme marqué...

Malgré un contexte économique délicat, tant conjoncturellement (baisse des dotations de l'Etat) que structurellement (la Ville de Beausoleil est la seule commune du littoral azuréen à être éligible à la Dotation de Solidarité Urbaine) la Ville, soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Région et le Département a axé sa politique d'investissement sur la création d'équipements socio-culturels favorisant l'intégration, le lien et la mixité sociale (Centre culturel, Centre histoire et mémoire, Maison des associations, Epicerie Sociale, Potager solidaire, Espace numérique...).

« L'enjeu est de bâtir un projet urbain moderne, soutenable, qui garantisse l'attractivité du territoire, respectueux et illustratif des valeurs communales immuables, de générosité, d'accueil, de partage et de reconnaissance de la diversité culturelle des habitants. Beausoleil se distingue par la vitalité et la chaleur de ses relations humaines, que l'on retrouve lors des nombreuses manifestations organisées dans les écoles, les espaces culturels et sportifs, et plus généralement au quotidien, au cours de fêtes, ou sur ses marchés... L'enjeu pour la Municipalité est de créer les conditions favorables, dans ce contexte spécifique, pour susciter du changement dans les pratiques socio-culturelles. C'est aussi miser sur les lieux culturels et les médias de demain (FabLab, SmartCity, Coworking, etc.), les pratiques et les usages, les mouvements artistiques et les artistes qui définiront un « Beausoleil futur commun ». C'est investir avec la jeunesse pour entraîner les familles dans un mouvement culturel innovant non conventionnel. C'est investir dans des projets, c'est créer un bouillonnement culturel. C'est s'adresser à tous les citoyens, mais accompagner en particulier ceux, le plus souvent « empêchés », les plus jeunes, comme les moins aisés, les moins éduqués. A l'instar du proverbe africain « il faut tout un village pour élever un enfant », Beausoleil, en tant que Collectivité Territoriale, mobilise ses ressources et ses forces vives, pour que chaque enfant scolarisé sur son territoire ait les mêmes chances et puisse avoir la possibilité de choisir son parcours. Il s'agit d'inventer un processus territorial d'expérimentation et d'émancipation culturelle. De penser une gouvernance territoriale qui place la famille et chaque individu au cœur de cette dynamique. Beausoleil fait acte de mission publique territoriale en créant une médiation sociale et culturelle qui répond à un besoin spécifique, propre au contexte local. La Ville s'inscrit dans une logique de prévention, d'inclusion sociale et de non-discrimination des publics. Bien au-delà, il s'agit d'induire du changement positif dans les manières, dont le territoire communal, ses acteurs, ses habitants vivent et s'organisent. Cela doit déboucher sur une nouvelle offre de services et de valorisation des ressources locales. Ainsi, la Ville a conçu une politique culturelle adaptée à ces publics, en lien avec le territoire et les acteurs locaux. Elle vise à favoriser l'accès à la culture pour tous, à promouvoir la mixité culturelle et sociale, à permettre la diffusion de connaissances et la rencontre avec les œuvres et les professionnels au travers de la musique, de la danse, du théâtre, du jeu, de la lecture, des arts plastiques. Pour ce faire, il est primordial de prioriser les offres de service pour chaque équipement municipal, décentraliser et d'améliorer la communication envers le public et entre les structures elles-mêmes. La Ville de Beausoleil souhaite réinventer des stratégies territoriales pour faciliter un épanouissement individuel et collectif des enfants, des familles et de l'ensemble des citoyens. Par sa politique culturelle, la Municipalité mobilise ses ressources, ses partenaires afin de favoriser l'émancipation de tous, en luttant contre les inégalités liées à certaines conditions sociales et en reconnaissant et valorisant les savoirs et les compétences de chacun. »

Extrait de Presse La politique Culturelle Municipale du 11 octobre 2019.

S'inscrivant dans la continuité de la politique communale très volontariste dans le domaine de l'éducation et de la culture, le Centre Communal d'action sociale n'a cessé depuis une dizaine d'année de développer ses missions afin de répondre aux besoins du territoire et notamment en faveur de la petite enfance, de la jeunesse, de la prévention et du soutien à la parentalité. L'objectif étant de favoriser la solidarité, le

Notice explicative

lien social et la valorisation des potentialités de chacun en soutenant activement la participation et l'implication des habitants à travers la création d'un centre social.

Ce Centre Social verra ses actions se développer dès avril 2021 dans les différentes structures et équipements de la ville pour commencer, pour être ensuite accueilli dans le Domaine CHARLOT.

▪ Un besoin en équipement d'accueil pour les familles

Dans le cadre de la politique communale en faveur de la coéducation, de la culture et de l'environnement, le projet permettra de développer les actions en faveur de la petite enfance, de la jeunesse et de la parentalité répond ainsi aux exigences des mesures du Plan pauvreté national annoncé le 13 septembre 2019.

La convention de Co-éducation et la charte « cité de l'éducation » signée le 7 février 2017 entre la ville et le réseau REIC favorise le développement optimal de l'enfant (cognitif, affectif, social et culturel) et l'enrichissement éducatif des parents par la mise en place d'un partenariat entre l'école, la famille et la cité.

L'aide à la parentalité est un moyen d'aborder l'accompagnement des familles de manière transversale et universelle. En réponse aux évolutions actuelles du rapport à l'enfant, à celles du modèle familial, voire au burn out et à l'isolement de certains parents, les dispositifs de soutien à la parentalité présentent un caractère multi-dimensionnel : juridique, matériel, économique, culturel, psychologique. Une occasion pour la commune d'innover, de jouer pleinement leur rôle de coordination, et de miser sur la prévention plutôt que la réparation, quels que soient les milieux sociaux.

Ce projet permettra ainsi de renforcer le lien parental en favorisant l'échange parents/enfants (ateliers jardinage, potager, créatifs, arts manuels...) et de soutenir et accompagner les parents (Réseau d'écoute d'Appui et d'Accompagnement à la Parentalité, Café parents, Lieux d'Accueil Enfant Parents, ludothèque...)

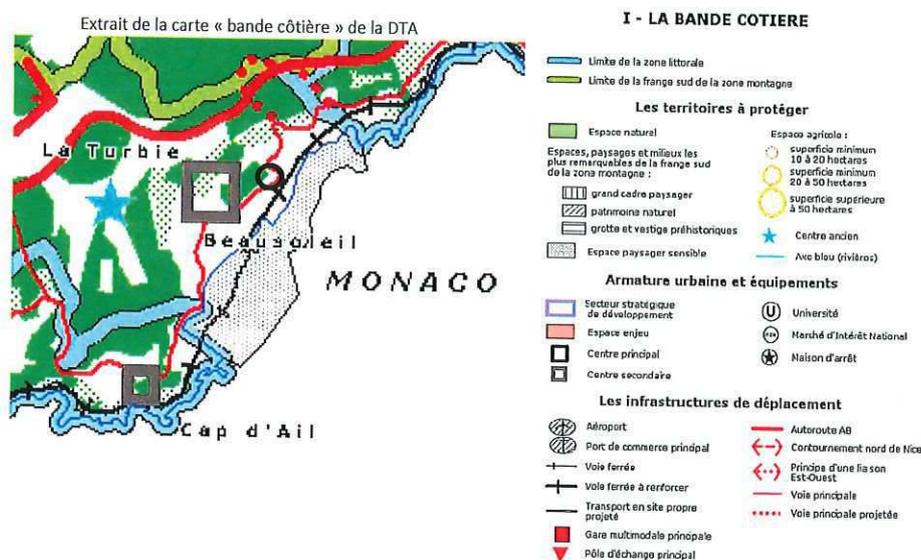
Notice explicative

V. Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux

La compatibilité de la déclaration de projet s'appréhende au regard de la DTA et du projet de SCoT de la Riviera française. Il est rappelé également que la commune de Beausoleil n'est pas concernée par l'application de la Loi Littoral.

1. Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes

Le domaine de Charlot se situe en dehors des territoires à protéger au titre de la DTA.



2. SCoT de la Riviera Française

Ce SCoT n'est pas encore approuvé et donc non opposable aux procédures d'évolution des PLU. Toutefois, il convient de souligner que la présente déclaration de projet est compatible avec le futur projet de SCoT qui a été arrêté en juillet 2019.

Celle-ci est compatible avec la prescription n°11 du Document d'orientations et d'Objectifs » :

« Pour une protection optimale des éléments de patrimoine ordinaire et remarquable de la Riviera et de la Roya qui ne bénéficient pas actuellement de protection (architecture ou appartenance à une forme urbaine remarquable, élément patrimonial [...]»

Des dispositions réglementaires devront être associées à cette identification en adaptant des règles plus ou moins strictes en fonction des éléments recensés »

3. Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les

Notice explicative

principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de l'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Orientations du SDAGE	Déclaration de Projet	Compatibilité
S'adapter aux effets du changement climatique	Concerné	Le projet prévoit l'utilisation d'énergies renouvelables via des panneaux photovoltaïque
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Concerné	Le projet engendre localement une imperméabilisation du sol supplémentaire. Cette imperméabilisation est peu significative au vu du contexte déjà très artificialisé des alentours.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Concerné	Le projet prévoit une artificialisation d'un jardin pour accueillir des équipements publics (médiathèque/ centre social, espace d'accueil, stationnement, etc.) Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et pluvial et ne contribuera pas à la dégradation des milieux aquatiques.
Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux	Non concerné	-
Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable	Non concerné	-
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé	Concerné	Le projet est raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Le réseau de collecte des eaux usées collecte également les eaux pluviales.
Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques	Concerné	Le projet n'a pas d'incidence directe sur les bassins et les milieux aquatiques. Le projet sera raccordé aux réseaux afin de prévenir toute pollution.
Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Concerné	Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable communal ce qui limite le prélèvement direct et permet le suivi des consommations.
Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	Concerné	Aucun cours d'eau n'est à proximité direct du site.

Le site de projet est raccordé aux divers réseaux d'eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales). Ainsi, ce projet, ne créant pas d'impact nouveau sur la ressource en eau, les milieux aquatiques et les risques d'inondation, est compatible avec le SDAGE.

Notice explicative

4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Importants d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des Territoires à Risque Important (TRI), les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- Le développement et le partage de la connaissance.

Le site de projet n'est pas concerné par l'aléa inondation.

5. Le Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) PACA

Le Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Egalité des Territoires fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

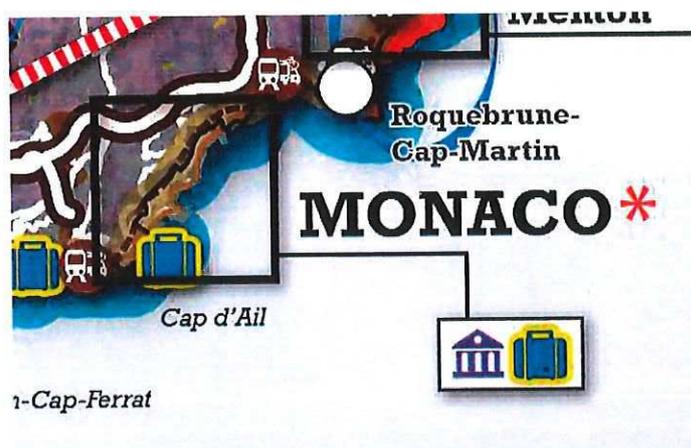
Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par le conseil régional et approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019.

Le projet prévu est trop précis au regard de l'échelle d'application du SRADDET. Aucune disposition spécifique ne le concerne. Toutefois, sa mise en œuvre s'inscrit dans le respect des objectifs suivants :

- Objectif 61 : PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE, LA PRISE EN COMPTE DES JEUNES ET DES NOUVEAUX BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
Le projet permet dans le cadre de cet objectif de faciliter l'adaptation de la ville et des espaces urbains au vieillissement de la population et de favoriser la mixité intergénérationnelle.
- Objectif 63 : FACILITER L'ACCÈS AUX SERVICES
Le projet permet de répondre à cet objectif à travers la facilitation de l'accès aux services par le numérique et en recréant du lien (« refaire société »).

Le projet est ainsi compatible avec le SRADDET.

Notice explicative



Extrait du SRADDET à l'échelle de la commune de Beausoleil

6. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) – Annexe du SRADDET

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Cet outil co-piloté par l'Etat et la Région a été validé par le conseil régional en octobre 2014. Sur la base du diagnostic, le SRCE a fixé des objectifs et des priorités d'actions. Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- Les éléments de la Trame Verte et Bleue subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- Les éléments de la Trame Verte et Bleue pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre ces objectifs. Le SRCE est aujourd'hui inclus dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité approuvé en octobre 2019. Néanmoins, la carte de ce document est plus précise d'un point de vue biologique.

Notice explicative



Le secteur de projet est identifié au niveau d'un espace artificielisé à proximité du réseau routier et ferroviaire. Il reste éloigné des réservoirs de biodiversité et des corridors identifiés comme à préserver ou à remettre en état optimale. De plus, les espaces urbains et les réseaux viaires constituent des obstacles/coupures pour les espèces souhaitant s'aventurer vers le secteur de projet.

7. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) – Annexe du SRADET

Le SRCAE constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE définit, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- De développement des énergies renouvelables ;
- De maîtrise des consommations énergétiques ;
- De réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- De qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

Le projet est compatible avec le SRCAE puisqu'il prévoit l'emploi des énergies renouvelables pour fournir en partie les bâtiments en électricité/chauffage.

Notice explicative

VI. Evaluation Environnementale

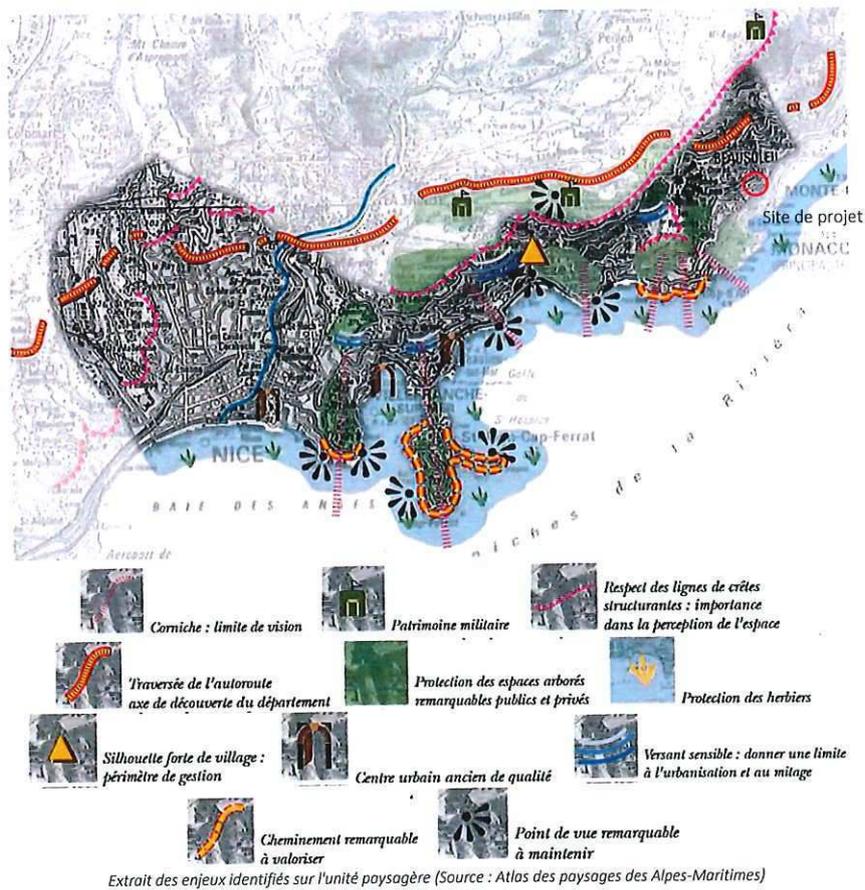
1. Etat initiale de l'environnement

a. Le contexte paysager et patrimonial

- Le paysage communal

La commune de Beausoleil se situe dans l'entité « de Nice à Monaco » de l'atlas paysager des Alpes-Maritimes. Cette entité paysagère englobe, comme son nom l'indique, l'ensemble du littoral entre Nice et Monaco. Les principales sensibilités de cette entité sont la côte rocheuse et découpée, la ligne de crête des caps boisés fragiles, l'urbanisation sur ces lignes de crêtes et concentrée en bas de pente entre les caps et la préservation de la Promenade des Anglais.

Les tendances d'évolution de cette entité concernent le risque incendie au niveau des corniches et versants boisés, la mise en valeur du fort de la Révère au sein du Parc Naturel Départemental de la Grande Corniche ainsi que le projet de raccordement entre le port de Nice et de Villefranche.



Notice explicative

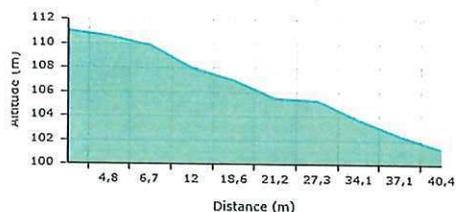
La commune de Beausoleil est divisée en plusieurs entités paysagères :

- Les massifs montagneux ;
- Le plateau du Devens, le Mont des Mules et la propriété de la Bordina ;
- Les vallons des Moneghetti et de la Rousse ;
- Le centre-ville urbanisé de la commune. Le secteur de projet est inclus dans cette entité.

- Le paysage sur le site et aux abords immédiats

Le site de projet s'inscrit au sein du tissu urbain au Sud de la commune de Beausoleil à proximité du Riviera Palace. Ce secteur constitue l'un des repères identitaires de la commune. Outre sa fonction de pôle urbain central, la présence de bâtiments d'architecture remarquable, associée aux nombreux cheminements piétonniers permettant de découvrir de petits jardins privés, lui confèrent un cachet particulier.

Cette dernière présente un relief fortement pentu allant de plus de 40% sur les versants supérieurs à 28-34% dans les secteurs urbanisés. Le secteur de projet présente une pente moyenne de 26% au niveau du future projet.



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -9,82 m
Pente moyenne : 26 ‰ - Plus forte pente : 60 ‰



Étant donné le relief pentu et la position du site, les points de vue sont relativement restreints sur le secteur de projet. Ainsi, il est uniquement visible depuis les deux voies qui enclavent les parcelles concernées.

Notice explicative



Point de vue depuis l'avenue du Maréchal Foch (Source : Even Conseil, 2021)

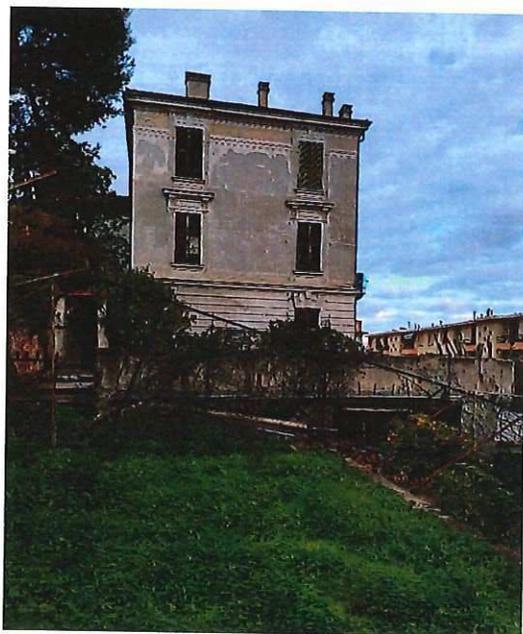


Point de vue depuis l'avenue du Carnier (Source : Google Maps, 2019)

- Composition interne du site :

Le site de projet est composé d'un seul bâtiment ancien et d'un jardin remarquable mais laissé à l'abandon.

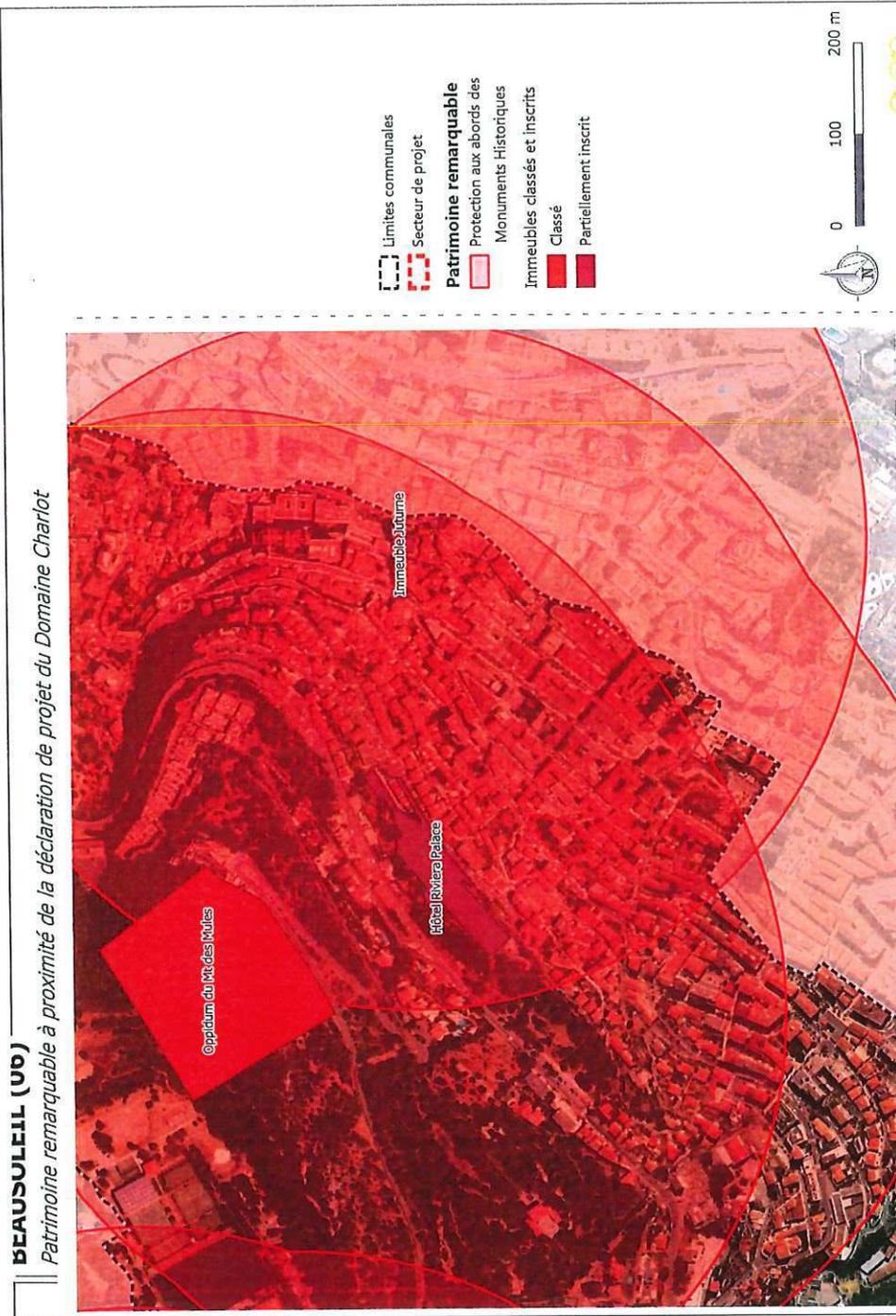
Notice explicative



Composition interne du secteur de projet (Source : Even Conseil, 2021)

- Le patrimoine remarquable aux alentours

Le secteur de projet est également compris dans les périmètres de protections de deux monuments historiques : l'Hôtel Riviera Palace et l'Immeuble Juturne. Le projet fait donc l'objet d'une autorisation préalable auprès des Architectes des Bâtiments de France.



ENJEUX RELATIFS AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE BÂTIS :

Intégration paysagère du projet :

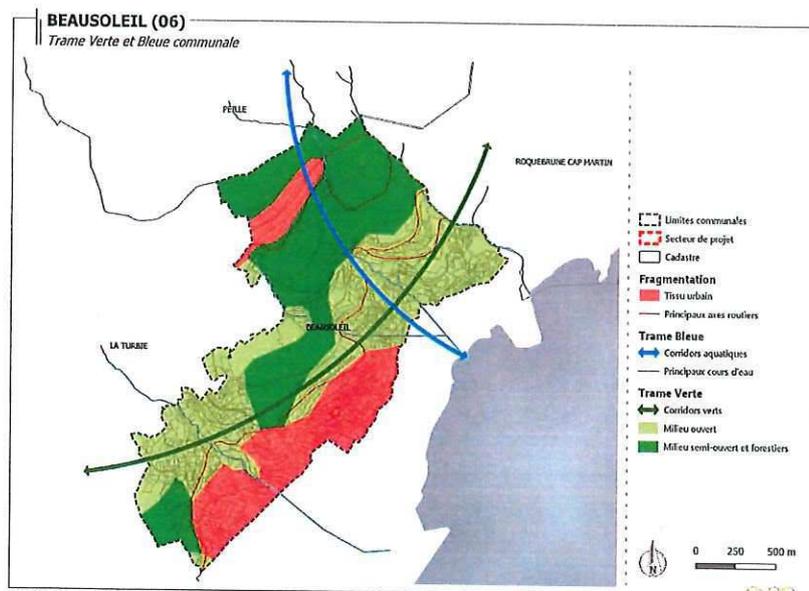
- Préserver l'harmonie architecturale ambiante ;
- Préserver le caractère végétal urbain du site.

b. La biodiversité et les continuités écologiques

- Occupation du sol et intégration dans le milieu

Malgré les jardins privés aux alentours et au sein du site de projet, ce dernier baigne dans un environnement à dominante urbaine. Divers éléments fragmentant (axes routiers, constructions, etc.) encadrent la zone, réduisant ainsi fortement la fonctionnalité écologique du site.

La localisation du site et son contexte environnant ne font pas de la zone une composante de la Trame Verte et Bleue (TVB) définie sur le territoire communal de Beausoleil.



D'après le site participatif determinobs.fr, de l'INPN, qui recense les observations des différents naturalistes, aucune observation ne laissant penser à la présence d'espèces à enjeux (faune et flore), n'est disponible à l'échelle du secteur de projet et des espaces limitrophes.

- Les périmètres d'inventaires et de protections écologiques

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

AR PREFECTURE006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Notice explicative

Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

L'inventaire ZNIEFF ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF terrestre de type I : « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros » (930012619) situé à plus de 720 m du secteur de projet. D'autres ZNIEFF, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

Type	Nom	Distance
1	« Tête de Chien » (FR930020133)	Plus de 1,3 km
1	« Mont Agel » (FR930016621)	Plus de 1,8 km
1	« Plateau Tercier – La Lare – Cime de Rastel » (FR930020134)	Plus de 3 km
1	« Grande Corniche et Plateau de la Justice » (FR930020140)	Plus de 2,6 km
1	« Sainte-Agnès » (FR930020138)	Plus de 4,6 km
2	« Cap Martin » (FR930012618)	Plus de 3,5 km
2	« Collines de Rappalin et de la Coupière » (FR930020149)	Plus de 3,8 km
2 mer	« Etablissement de pêche de Roquebrune »	Plus de 1,9 km
2 mer	« Pointe Mala et Plateau du Cap d'Ail »	Plus de 2,4 km
2 mer	« Cap Martin »	Plus de 3 km
2 mer	« Mer d'Eze »	Plus de 4,6 km

BEAUSOLEIL (UB)

Zones d'inventaires à proximité de la déclaration de projet du Domaine Charlot



Site Natura 2000

Les sites NATURA 2000 sont un réseau d'espaces naturels situés sur le territoire de l'Union Européenne. Chaque Etat membre propose des zones où se trouvent des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire. L'objectif est de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel du territoire européen.

Le réseau Natura 2000 comprend 2 types de zones réglementaires : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

- Les ZPS sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la directive européenne du 25/4/1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (appelée couramment « Directive Oiseaux »).
- Les ZSC sont définies par la directive européenne du 21/05/1992 sur la conservation des habitats naturels (appelée couramment « Directive Habitats »). Une ZSC est d'abord « pSIC » (« proposé Site d'Importance Communautaire ») puis " SIC " après désignation par la commission européenne et enfin « ZSC » pour « Zone Spéciale de Conservation » après arrêté du ministre chargé de l'Environnement.

La commune de Beausoleil est concernée par le périmètre de la ZSC « Corniche de la Riviera » (FR9301568) situé à un peu plus de 310 m du secteur de projet. D'autres sites Natura 2000, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

Type	Nom	Distance
ZSC	« Cap Martin » (FR9301995)	Plus de 1,8 km
ZSC	« Cap Ferrat » (FR9301996)	Plus de 2,3 km

BEAUSOLEIL (U6)

Réseau Natura 2000 à proximité de la déclaration de projet du Domaine Charlot



ENJEUX RELATIFS A LA BIODIVERSITE :

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel les éléments de connaissance n'identifient pas d'espèces patrimoniales protégées.

Le projet, circonscrit sur un espace vert protégé, ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques.

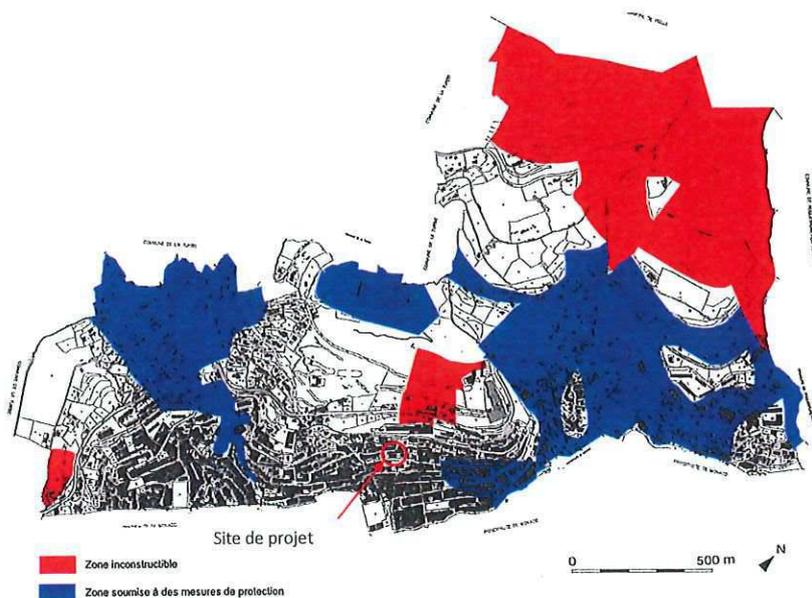
c. Les risques naturels

La commune de Beausoleil est concernée par plusieurs risques naturels : risque mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, incendies de forêt et sismiques.

- Le risque mouvement de terrain

En 2001, un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral. Ce dernier définit des zones d'aléas forts de mouvements de terrain et des zones limités. Le PPR distingue donc deux zones :

- Une zone rouge inconstructible ;
- Une zone bleue où certaines constructions sont réalisables selon certaines conditions.



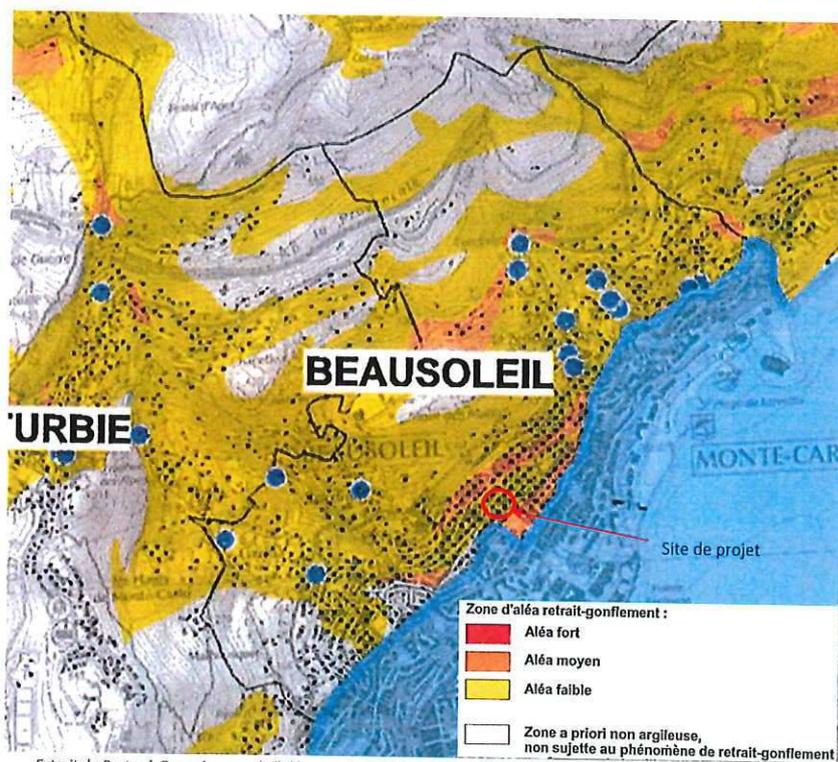
Le site de projet est en dehors des zones d'aléa identifiées par le PPR.

Notice explicative

- Le risque retrait-gonflement des sols argileux

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Un Porter à Connaissance a été réalisé en 2012 et a ainsi divisé le territoire en trois zones :

- Aléa moyen ;
- Aléa faible ;
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement des sols.



Le secteur de projet est concerné par un aléa faible retrait-gonflement des sols.

- Le risque incendie feu de forêt

Les forêts de la commune sont exposées au risque incendie. En 10 ans, Beausoleil a enregistré 4 incendies détruisant 2 ha de forêt. Le plus destructeur date d'avril 2017 qui couvre une surface de 1,37 ha.

La commune présente des équipements de défense des forêts ainsi que des pistes prévues pour les pompiers.

Le secteur de projet est situé dans le tissu urbain communal et ne présente donc pas d'enjeu concernant ce risque.

Notice explicative

- Le risque sismique

La commune de Beausoleil est concernée par un risque sismique moyen de catégorie 4. Afin de prévenir de ce risque, le futur projet devra respecter les exigences de construction de catégorie II :

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

ENJEUX RELATIFS AUX RISQUES :

Le site de projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains, ni par le risque feu de forêt.

Les seuls enjeux potentiels concernent l'aléa retrait-gonflement des sols et le risque sismique. Le projet étant situé sur une zone déjà urbanisée, il ne présente pas d'enjeu notable en matière de risque.

d. Les nuisances

La loi Bruit (n°92-1444 du 31 décembre 1992), relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement. Cette loi a mis l'accent sur la protection des riverains vis-à-vis du bruit généré par les infrastructures de transports terrestres à travers la prise en compte :

- Des nuisances sonores générées par la réalisation de voies nouvelles ou la modification de voies existantes (article 12 de la loi bruit / article L571.9 du CE)
- Du recensement et du classement des infrastructures de transports terrestres (article 13 de la loi bruit / article L571.10 du CE).

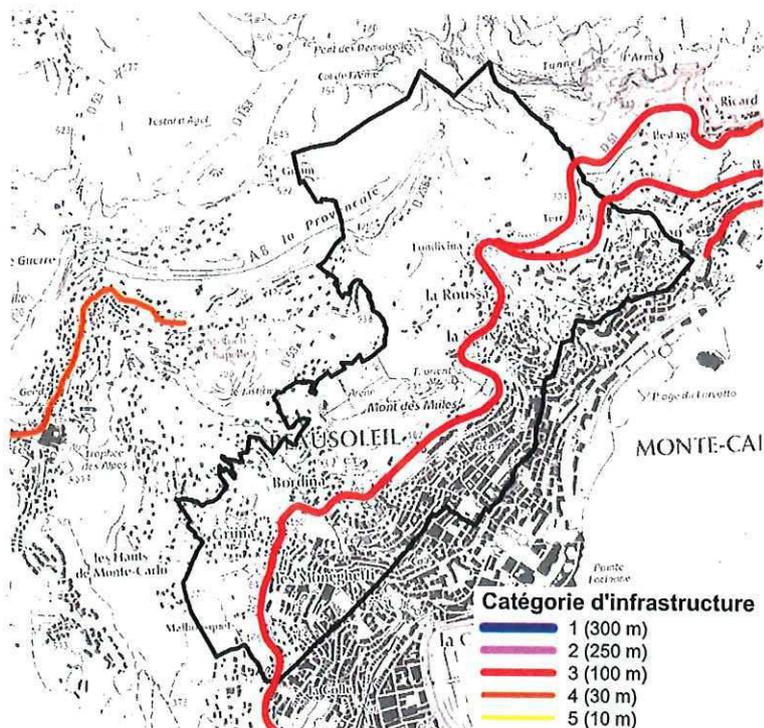
Le classement des infrastructures de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » de part et d'autre de l'infrastructure constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter, et de disposer d'une base d'informations pour des actions complémentaires à la réglementation acoustique des constructions. Ils sont définis par l'article 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 en fonction des niveaux sonores de référence.

Notice explicative

Catégories des infrastructures en fonction des niveaux sonores			
Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
$L > 81$	$L > 76$	1	$d = 300$ m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	$d = 250$ m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	$d = 100$ m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	$d = 30$ m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	$d = 10$ m

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996, comptée de part et d'autre de l'infrastructure

La commune de Beausoleil est concernée par une seule route départementale classée : la D6007.



Extrait de la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestres (Source : Préfecture des Alpes-Maritimes)

ENJEUX RELATIFS AUX NUISANCES :

Le site de projet est situé à plus de 100 m de la D6007 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores induites par le trafic routier. Il ne présente donc pas d'enjeu majeur en termes de nuisances sonores subies. Le projet prévoit l'installation d'équipements publics. Les principaux enjeux sont donc liés aux nuisances sonores que peuvent induire les équipements projetés.

Notice explicative

e. Ressources et réseaux

- L'eau potable

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) exerce aujourd'hui les compétences relatives à l'Eau et l'Assainissement et est donc responsable de la gestion de l'adduction de l'eau potable sur l'ensemble de son territoire.

La commune de Beausoleil peut être alimentée par les points de prélèvements identifiés sur la commune de Gorbio (forage le Faiscin et Source la Balma), de Castellar (les captages de Castellar) ou encore de Castillon (source la Goura et forage du tunnel).

Le secteur de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eau potable.

- L'eau usée

De même que pour l'eau potable, les eaux usées sont gérées par la CARF.

La station d'épuration de Beausoleil traite les eaux usées de 7 600 habitants. Sa capacité nominale étant de 100 000 EH, sa charge maximale en entrée est de 7 850 EH et est conforme en performance.

Le site de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eaux usées collectifs.

- Energie

L'énergie primaire consommée par la commune de Beausoleil était de 13 165,7 tep/an en 2018. La part du secteur de transport routier occupe la majeure partie de la consommation en énergie finale (42,6%). Le secteur résidentiel étant le deuxième poste consommateur d'énergie à hauteur de 40,2% de la consommation totale de la ville.

La production d'énergie de Beausoleil de 136,2 tep / an en 2018 soit environ 1 % de la consommation totale d'énergie. La production est en majorité fait par biomasse (72,5%), le solaire thermique venant en deuxième position (26,2%).

Le département des Alpes-Maritimes est un des départements français présentant le nombre de jours d'ensoleillement le plus important (2 622 h d'ensoleillement en 2019). Sur l'ensemble du territoire des Alpes-Maritimes, l'énergie solaire est celle présentant les plus grandes perspectives de développement. La commune de Beausoleil dispose donc d'un potentiel non négligeable dans le développement des énergies solaires.

Le Schéma de développement éolien de PACA ne met pas en évidence Beausoleil comme secteur de développement éolien.

ENJEUX RELATIFS AUX RESSOURCES ET RESEAU :

- Développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'énergie ;
- Contrôle des rejets d'eaux pour éviter la pollution de la ressource.

Notice explicative

f. Qualité de l'air

L'association AtmoSud se charge de la surveillance de la qualité de l'air dans la région PACA. Le département des Alpes-Maritimes, par sa topographie partagée entre littoral et montagne, offre une répartition contrastée de la pollution. Ainsi l'étroite zone côtière très urbanisée est soumise à une pollution urbaine générée majoritairement par les transports et le secteur résidentiel (utilisation du chauffage). L'activité industrielle contribue aussi à cette pollution. Le moyen et l'arrière-pays, espaces plus ruraux, sont moins concernés par cette pollution urbaine mais sont davantage exposés à une pollution photochimique.

La commune de Beausoleil présente une qualité de l'air annuelle moyenne à mauvaise au niveau des voies routières.



Qualité de l'air annuelle de Beausoleil (Source : AtmoSud, 2019)

Le secteur étant situé à proximité d'une route fréquentée, la qualité de l'air peut être mauvaise aux alentours.

ENJEUX RELATIFS A LA QUALITE DE L'AIR :

- Mettre en place les dispositions nécessaires pour limiter l'impact de la pollution atmosphérique ;
- Aménager le site de manière à limiter les conséquences des nouveaux déplacements induits par le projet

Notice explicative

g. Synthèse des enjeux environnementaux

ENJEUX RELATIFS AU PAYSAGE ET AU PATRIMOINE BÂTIS :

Intégration paysagère du projet :

- Préserver l'harmonie architecturale ambiante ;
- Préserver le caractère végétal urbain du site.

ENJEUX RELATIFS A LA BIODIVERSITE :

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel les éléments de connaissance n'identifient pas d'espèces patrimoniales protégées.

Le projet, circonscrit sur un espace vert protégé, ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques.

ENJEUX RELATIFS AUX RISQUES :

Le site de projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains, ni par le risque feu de forêt.

Les seuls enjeux potentiels concernent l'aléa retrait-gonflement des sols et le risque sismique. Le projet étant situé sur une zone déjà urbanisée, il ne présente pas d'enjeu notable en matière de risque.

ENJEUX RELATIFS AUX NUISANCES :

Le site de projet est situé à plus de 100 m de la D6007 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores induites par le trafic routier. Il ne présente donc pas d'enjeu majeur en termes de nuisances sonores subies.

Le projet prévoit l'installation d'équipements publics. Les principaux enjeux sont donc liés aux nuisances sonores que peuvent induire les équipements projetés.

ENJEUX RELATIFS AUX RESSOURCES ET RESEAUX :

- Développement des énergies renouvelables ;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'énergie ;
- Contrôle des rejets d'eaux pour éviter la pollution de la ressource.

ENJEUX RELATIFS A LA QUALITE DE L'AIR :

- Mettre en place les dispositions nécessaires pour limiter l'impact de la pollution atmosphérique ;
- Aménager le site de manière à limiter les conséquences des nouveaux déplacements induits par le projet

Notice explicative

2. Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

a. Incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine

• Incidences

Le projet implique la destruction d'un jardin protégé pour accueillir des équipements à destination du public (médiathèque, résidence des artistes, etc.), cette démarche aura donc une incidence sur le paysage local et le patrimoine bâti communal. Du fait de son intégration dans le périmètre de protection aux abords des monuments historiques, le projet devra respecter les recommandations des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Le projet engendrera également une modification de l'organisation du site et la perte de la végétation interne.

• Mesures

Les modalités du concours pour ce projet se sont basées sur les recommandations des ABF. Des mesures ont donc été mises en place en amont du projet pour respecter le patrimoine bâti de la commune et permettre ainsi son intégration dans le paysage.

Afin de préserver l'aspect végétal du site concerné, un aménagement paysager sera réalisé via 4 jardins étagés :



Ces 4 jardins sont :

- Les jardins du Marché comprenant un jardin agronomique, poétique et la terrasse du restaurant ;
- La chambre des feuillages contenant le jardin monacal et un accès intermédiaire à la médiathèque par un canyon à ciel ouvert ;
- Le jardin des Hespérides comprenant le jardin des enfants et le jardin d'apparat ;
- Le Thalweg constitué d'un jardin expérimental sur 3 niveaux en cascade.

Le projet prévoit ainsi de revaloriser l'espace vert délaissé qui présentait des espèces communes. L'aménagement des jardins apportera une plus grande diversité d'espèces végétales, favorable à la biodiversité environnante. Le jardin du Marché, du fait de sa fonction alimentaire, constitue l'élément fort de ce nouvel aménagement. De plus,

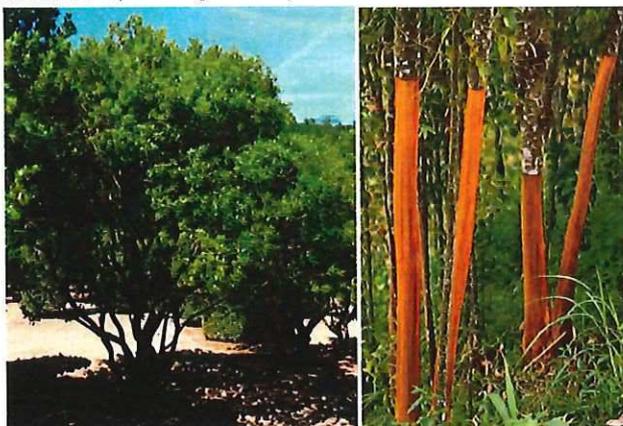
Notice explicative

la grande majorité des arbres existants sont conservés, soit 14 sujets de figuier de Barbarie et d'Euphorbe Chandelle.



Figuier de Barbarie et Euphorbe chandelle conservés

Ce jardin sera enrichi de 8 nouveaux sujets : un arbousier permettant d'apporter de l'ombre au niveau des bancs, un pistachier, un cannellier et plusieurs agrumes tel que le cédratier « main de bouddha ».



Arbousier

Cannellier



Cédratier - Main de Bouddha -

Pistachier lentisque

Au Nord de l'allée, une petite lice d'acier protégera le jardin et sera composée de plantes saisonnières d'exceptions. Ce système de plantations en peigne, au feuillage persistant, est composé de mauves musquées, de cassis et de goji. Au sud de l'allée s'étirent douze jardins en lanières qui évoquent les riches étals d'un marché planétaire. Sur

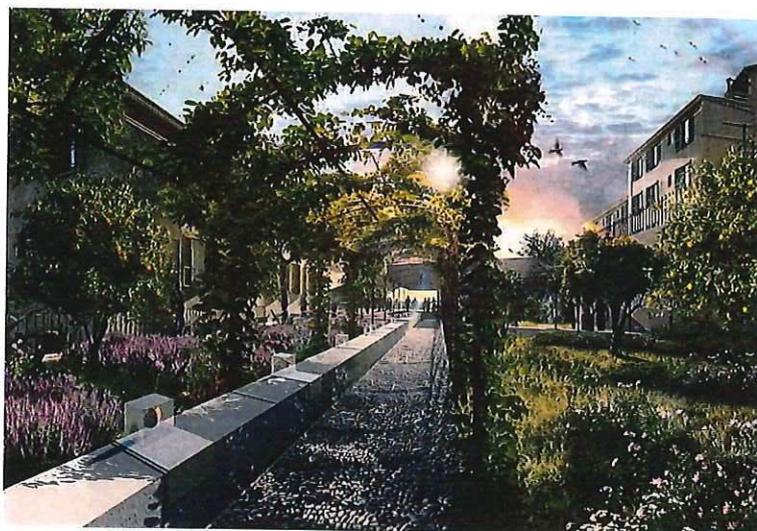
Notice explicative

une matrice persistante aromatique, émergent les coussins de verveine du Pérou et de citronnelle d'Australie, l'agastache du Mexique, la capucine tubéreuse, la roquette sauvage ou encore l'ail des vigneron et la bourrache. Chacun de ces « jardins de bouche » sera bordée de sauges aux feuillages persistants, attirant ainsi les pollinisateurs.



Lanières structurantes de sauges

Ces jardins de bouche emploieront la technique de permaculture, méthode d'exploitation qui se veut respectueuse de l'environnement et tirant profit des échanges bénéfiques entre les plantes.



Les surfaces fertiles du jardin des Feuillages seront protégées par une discrète lice en acier. La pergola sera remplacée par une treille en acier qui accueillera des passiflores et baies aux cinq parfums. Les arbres existants seront conservés : le palmier (Cyca) et les grands sujets au feuillage persistant en bordure d'espace public.

Notice explicative



Cycas existant à conserver

Bananier

Alocasia

16 nouveaux sujets seront plantés tels que des bananiers, des bambous noirs, des palmiers Nikau et des alocasias.

Le jardin des Hespérides, quant à lui, sera composé de 91 m² de surface fertile sur dalle, où le agrumes et le palmier existant seront transplanter selon l'aménagement voulue et dans la mesure du possible. D'autres agrumes seront plantés (citronnier bergamotier, calamondin, combava, cédratier, limetier et lime) qui émergeront d'un couvre-sol composé de thym citronnés, orangés, etc.



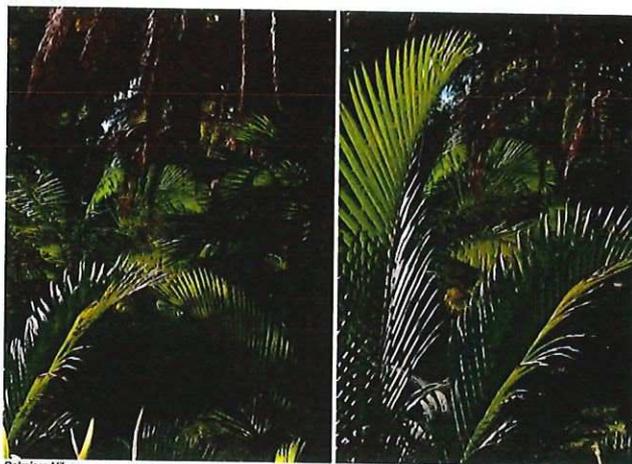
Agrumes existants pour tentative de transplantation

L'escalier historique de la villa est bordé en pied par deux fosses fertiles protégée par les lices de ferronnerie restaurées. Y grimpent sur un système de câbles tendus, une passiflore blanche comestible et une bignone aux fleurs orangées, les trompettes de Virginie.

Le Thalweg se déploie nord-sud entre la verrière et le mur mitoyen. Les trois quarts du jardin sont en pleine terre. Dix nouveaux grands sujets sont plantés : un arbusier dont la couronne émergera à hauteur de la terrasse du restaurant, des palmiers Nikau, des alocasias et des fougères arborescentes.

La strate végétale basse est composée de deux mélanges de vivaces : un fourré de feuillages montant vers le mur mitoyen, composé d'acanthes, de fougères, scolopendres et blechnums. De la couverture de menthes en mélange émergent selon les saisons les floraisons spectaculaires blanches et jeune vif.

Notice explicative



Globalement, par le respect des exigences des ABF et de l'aménagement d'un jardin végétalisé, le projet participe au maintien de l'harmonie architecturale et paysagère du site.

b. Incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

- Incidences

Le projet s'implante sur un site d'ores et déjà artificialisé et dans un contexte dominé par les composantes urbaines. De plus, il n'est pas directement concerné par un périmètre ou zone de protection écologique. Le projet n'affecte donc pas les milieux naturels et la biodiversité des sites voisins. Il n'y a donc pas d'incidence significative sur ces composantes.

Le projet prévoit néanmoins la destruction d'un espace vert urbain qui pouvait constituer un poumon vert au sein du secteur résidentiel.

- Mesures

Afin de maintenir un espace vert au sein du secteur, l'aménagement de jardins sera réalisé comme présenté précédemment, permettant ainsi d'enrichir la biodiversité urbaine.

c. Incidences prévisibles sur les risques

- Incidences

Le site est concerné par le risque sismique et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). Ce dernier présente des incidences limitées.

Le projet, situé sur un site urbanisé et imperméabilisé, n'induit pas de ruissellement supplémentaire susceptible d'aggraver des risques d'inondation sur le territoire. Une attention particulière sera réalisée par le maître d'ouvrage pour limiter les risques de sinistres.

L'incidence est nulle.

Notice explicative

• Mesures

- Les règles de l'Eurocode 8 seront appliquées pour les bâtiments neufs ;
- Afin d'éviter la stagnation des eaux de ruissellement, le niveau d'implantation de l'ouvrage du site sera judicieusement étudié ;
- Aménagement de jardins sur les différents étages du site qui permettront de limiter le phénomène de ruissellement lors des épisodes de fortes pluies.

d. Incidences prévisibles sur les nuisances

• Incidences

Le secteur n'est pas concerné par la zone d'influence de la D6007, néanmoins son emplacement en plein centre-ville et entre deux voies routières l'expose tout de même à des nuisances sonores.

Le projet engendrera également l'augmentation de la fréquentation et des déplacements. Néanmoins, le projet participe à la dynamisation du secteur en offrant des équipements de loisirs et des espaces publics.

• Mesures

- Isolation des bâtiments aux bruits extérieurs ;
- Isolation des locaux bruyants ;
- Traitement acoustique des sols, murs et plafonds ;
- Végétalisation des espaces libres pour limiter la diffusion des nuisances sonores provenant des nouveaux bâtiments.

e. Incidences prévisibles sur les ressources naturelles

• Incidences

Le projet n'implique pas de changement de zone, la réglementation du site reste donc la même en termes de gestion des ressources en eau. Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement existants et d'une capacité suffisante.

Le projet engendrera des besoins supplémentaires en termes de distribution d'eau potable et d'assainissement lié à la construction d'équipement publics.

• Mesures

Le règlement du secteur UBap confirme l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement d'eaux usées/eaux pluviales.

Le futur bâtiment pourrait compléter ses besoins énergétiques par un dispositif utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques pour le chauffage et l'électricité et de panneaux solaires thermiques pour l'ECS).

f. Incidences prévisibles sur la qualité de l'air

• Incidences

L'augmentation locale de la fréquentation du site aura pour incidence une augmentation des pollutions liées aux véhicules motorisés.

Notice explicative

- Mesures

Le projet se situe à proximité du centre-ville et dans un tissu urbain existant. Cette localisation évite les zones les plus sensibles (espaces naturels).

3. Etude d'incidence Natura 2000

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, elle doit aussi comporter une étude d'incidences sur le réseau Natura 2000.

a. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.121-1), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " : 1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu. « (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. I. Le dossier comprend dans tous les cas : 1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte

Notice explicative

permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...); 2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...).

II.- Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...). III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables. IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre : 1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (...); 2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (...); 3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (...). »

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

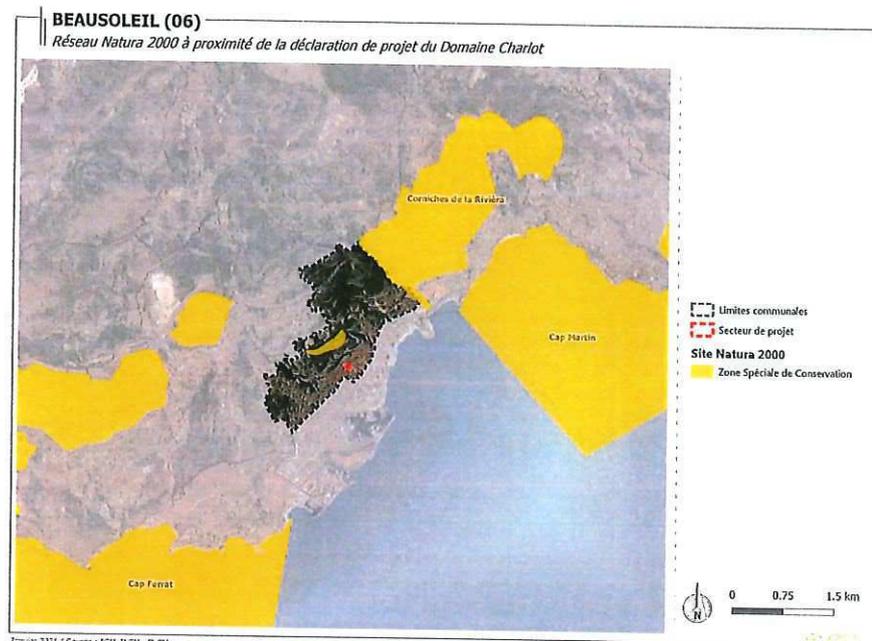
b. Présentation simplifiée de la déclaration de projet

Il s'agit de mettre en compatibilité le PLU de façon à permettre la requalification du site. La Déclaration de Projet porte donc sur l'aménagement du jardin protégé existant.

c. Présentation du site Natura 2000 à proximité du site

Le site de projet est situé à un peu plus de 300 m de la Zone Spéciale de Conservation « Corniche de la Riviera ».

Notice explicative



- Caractéristiques de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Corniche de la Riviera »

HABITATS : 19 habitats élémentaires d'intérêt communautaire dont 15 présentent un enjeu local de conservation fort à très fort.

Les zones littorales sont caractérisées par la présence de rochers côtiers soumis aux embruns, cet habitat typique regroupe une flore d'une très grande originalité. Ces zones sont également marquées par la présence de pinèdes thermophiles littorales, dominées par le Pin d'Alep.

En remontant dans les terres, on rencontre des habitats agro-pastoraux à fort enjeu comme les pelouses sèches où se développent des espèces caractéristiques telles que le Brachypode rameux, des annuelles et des bulbeuses. Elles sont riches en espèces patrimoniales et sont généralement héritées d'un long passé pastoral. Dans les situations littorales exposées et chaudes (falaises, corniches) se développent des fourrés à Euphorbe arborescente. Il s'agit d'un habitat original et rare en France.

Dans les zones boisées, plusieurs habitats forestiers participent à la diversité locale des milieux et des écosystèmes. Il s'agit notamment des ostryaies riveraines dominées par le Charme et localisées dans les ravins et vallons étroits le long des cours d'eau. Un enjeu très fort du site est également représenté par la forêt d'Oléastre (Olivier sauvage) et de Caroubier. Bien que peu développé sur site, cet habitat revêt une importance particulière car il n'existe pas ailleurs en France et possède une grande richesse en espèces rares et menacées. Les forêts de Chêne vert et Frêne à fleurs généralement en taillis, quant à elles sont des formations typiques fortement représentées sur le site. Leur importance fonctionnelle (corridor biologique, zone refuge, gîtes...) est tout à fait considérable.

Le site est également caractérisé par sa richesse en milieux rocheux telles que de nombreuses grottes dans la roche calcaire et rochers et falaises abritant une faune et une flore remarquable. Ces habitats présentent une grande diversité selon l'altitude, l'exposition et la nature des calcaires.

Notice explicative

Classe d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	50%
Pelouses sèches, Steppes	18%
Forêts de résineux	10%
Forêts sempervirentes non résineuses	10%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	2%

FLORE : 1 espèce N2000 (Nivéole de Nice), d'enjeu très fort.

La présence de la Nivéole de Nice confère au site une responsabilité mondiale, puisque cette espèce franco-italienne est endémique des Alpes-Maritimes et d'Italie près de la frontière française).

FAUNE : 15 espèces N2000, dont 5 d'enjeu de conservation très fort ou fort.

On peut noter la présence du Phyllodactyle d'Europe et du Spéléperpe de Strinati, un reptile et un amphibien très rares en France et inféodés aux milieux rupestres. Le site a également une responsabilité régionale voire nationale pour la Noctuelle des peucédans, un papillon nocturne rare en France, lié à une plante hôte (Peucédan). Deux espèces de chauves-souris présentent également un fort enjeu pour ce site, il s'agit du Petit et du Grand Rhinolophe et pour lesquelles plusieurs gîtes ont été référencés dans le site.

• **Les objectifs de conservation (OC) et de gestion (OG) de la ZSC :**

Les objectifs de conservation de la ZSC sont au nombre de 15 :

- OC n°1 : Veiller à la conservation des habitats réduits ou ponctuels remarquables ;
- OC n°2 : Conserver l'intégrité des écosystèmes souterrains ;
- OC n°3 : Préserver l'intégrité des écosystèmes rocheux ;
- OC n°4 : Conserver les formations rocheuses côtières ;
- OC n°5 : Conserver les milieux ouverts et favoriser la diversité biologique ;
- OC n°6 : Conserver les habitats forestiers à enjeux ;
- OC n°7 : Conserver et restaurer un réseau de gîtes à chiroptères et habitats du Spéléperpe de Strinati ;
- OC n°8 : Conserver et restaurer les corridors écologiques ;
- OC n°9 : Conserver le Spéléperpe de Strinati ;
- OC n°10 : Conserver le Phyllodactyle d'Europe ;
- OC n°11 : Conserver les populations de chiroptères (notamment Petit et Grand Rhinolophe) ;
- OC n°12 : Conserver les populations de Noctuelle des peucédans ;
- OC n°13 : Conserver les autres populations d'invertébrés d'intérêt communautaire ;
- OC n°14 : Conserver les populations d'importance mondiale de la Nivéole de Nice ;
- OC n°15 : Lutte contre les espèces invasives.

Les objectifs de gestion déterminent les leviers d'actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de conservation présentés ci-dessus, afin de préserver l'état de conservation des habitats et espèces du site. Les objectifs de gestion sont au nombre de 8 :

- OG n°1 : Maintenir et favoriser les pratiques agropastorales adaptées ;
- OG n°2 : Encourager une gestion forestière favorisant la biodiversité ;
- OG n°3 : Restaurer et conserver les milieux anthropiques traditionnels ;
- OG n°4 : Limiter la dégradation des milieux rocheux ;
- OG n°5 : Gérer et encadrer l'impact des aménagements et des activités humaines sur les milieux ;
- OG n°6 : Lutte contre les espèces invasives ;
- OG n°7 : Améliorer les connaissances et suivis scientifiques ;
- OG n°8 : Assurer la mise en œuvre et le suivi du DOCOB.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Notice explicative

d. Incidences de la déclaration de projet sur le réseau Natura 2000

Le périmètre de la ZSC compris dans la commune de Beausoleil présente deux habitats d'intérêts communautaires : Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens et Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea (prioritaires). La Nivéole de Nice a également été observé dans ce périmètre.

Le projet se situe en dehors de la zone Natura 2000 mais seulement de quelques mètres (plus de 300 mètres). Toutefois, il reste séparé de ces dernières par de nombreux éléments fragmentant tels que les voies routières et ferroviaires ainsi que les habitations. Ainsi aucun impact direct ne sera engendré par la déclaration de projet impliquant une redéfinition du périmètre de protection patrimoniale.

Concernant les éventuelles incidences indirectes, le projet ne fragmente pas de corridors écologiques potentiels car le site de projet est enclavé dans un espace urbain. De plus, la préservation et la replantation d'espaces végétaux participent à la nature en ville et pourront maintenir la fonctionnalité de la zone pour des espèces anthropophiles.

e. Conclusion

La déclaration de projet, site de projet de réhabilitation du domaine Charlot n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000 « Corniche de la Riviera ».

Notice explicative

VII. Résumé non technique

1. Résumé de la présentation du projet et de la justification de l'intérêt général*

a. Localisation du site de projet

Le site concerné par la déclaration de projet est situé en cœur de ville, sur l'avenue du Maréchal Foch. Il s'agit des parcelles AE 400, 401 et 402, propriétés de la commune, sur une superficie d'environ 1 996 m². Ce site est délimité par l'avenue du Maréchal Foch au sud, l'avenue du Carnier au Nord et un escalier transversal à l'Est.

Photo aérienne (Géoportail)



b. Présentation du site en vigueur

Le Domaine de Charlot date de la fin du XIX^{ème} siècle et illustre le tournant démographique et économique qu'a connu la commune de Beausoleil en lien avec le développement de Monte-Carlo. Il se compose de la villa Chêne, ancienne maison de maître et la villa Emilie.

Cet ensemble bâti s'inscrit dans un cadre végétalisé que constitue les jardins en terrasses orientées Nord-Est / Sud-Est, véritable espace de respiration au sein de la ville dense et de diverses petites annexes. L'hôtel et les annexes ne sont pas occupées et en partie murées. Les jardins sont aujourd'hui en friche.

Dans le cadre de projet de réalisation d'équipement public porté par la municipalité, l'Architecte des Bâtiments de France a émis les préconisations suivantes :

- Conserver l'emprise de la villa Emilie en y intégrant la zone des escaliers hors emprise des jardins
- Conserver la villa Chêne comme bâtiment référent de la composition afin de tenir en état une lecture du domaine et notamment des 4 façades de la villa chêne. Une éventuelle extension ne devra pas obérer son impact dans le paysage.
- Conserver le jardin arrière (jardin poétique) en pleine terre et supprimer toute extension dans cette zone,
- Permettre l'extension du bâti (zone d'intervention maîtrisée) dans les jardins sur la partie ouest avec reconstitution des restanques.

Notice explicative

Le Domaine Charlot au sein de son tissu urbain

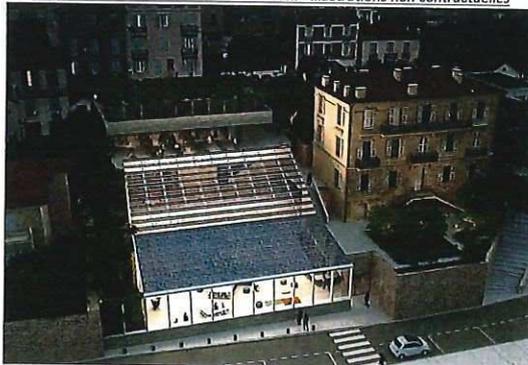
Sources : Travaux publics et bâtiment du midi – art du 19/06/20

c. Caractéristiques du projet retenu sur le site

Le projet retenu propose une extension contemporaine qui épouse la déclivité du site et s'intègre ainsi dans le paysage urbain, et conserve les 2 villas réhabilitées. Il prévoit notamment, sur 2600 m² de surface de plancher :

- Un espace d'accueil d'environ 315 m² ;
- Un espace médiathèque d'une superficie d'environ 780 m², comprenant une section adulte, une section jeunesse et une section médiation ;
- un espace logistique pour la médiathèque d'une superficie de 215 m² environ ;
- un espace administratif d'une superficie d'environ 335 m² ;
- la résidence d'artiste (hébergement et atelier) sur une superficie d'environ 250 m² ;
- le forum / espaces de convivialité, composé de l'accueil, d'un bar, d'une salle de restauration et d'une cuisine, sur une superficie d'environ 225 m².

Les espaces extérieurs, d'une superficie d'environ 1200 m², seront composés de jardins (agricoles, monacal, d'apparat et poétique), d'une terrasse et d'un abri pour le matériel, et d'espaces de stationnement.

Projet lauréat du concours - Marc Barani - Illustrations non contractuelles

Notice explicative

1) L'ACCUEIL

L'accueil constitue la zone d'interface entre l'espace public urbain, avenue Foch, et l'espace public intérieur de la médiathèque, une vitrine de l'offre documentaire et de services proposée par la médiathèque, invitant le public, le passant, l'habitant, à franchir le seuil de l'équipement. Il s'agit ici de manifester l'identité de lieu, son ambiance et de rendre lisible son offre.

2) LA MEDIATHEQUE / CENTRE SOCIAL

- *L'espace de presse / actualités*
- *Les espaces de documents en libre accès ou plateaux des collections*
- *Les espaces de travail/lecture et d'étude*
- *Les espaces de médiations/ animation centre social*

3) LES SERVICES INTERNES

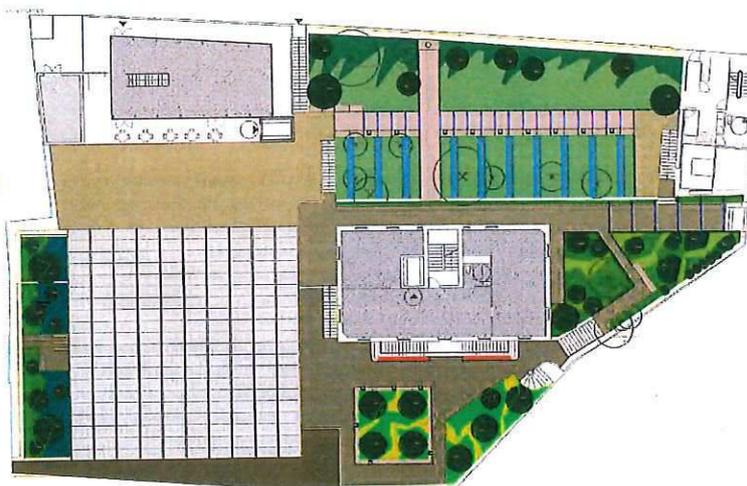
Les espaces internes rassemblent les espaces dédiés au personnel de la médiathèque et non accessibles au public : espaces de logistique et les espaces de gestion de médiathèque / centre social. Ils comprennent les bureaux et espaces de travail et de réunions.

4) ADMINISTRATION ET LOCAUX DU PERSONNEL

- *Le pôle social et le pôle jeunesse*
- *Bureaux d'accueil visant à recevoir du public de façon confidentielle*
- *Bureaux administratifs et espaces mutualisés pour le personnel de l'équipement*

5) LES ESPACES EXTERIEURS/JARDINS

Les jardins du domaine contribuent à créer la singularité du site dans le paysage Beausoleillois. L'étagement et les aménagements participent à créer des atmosphères différentes pour des usages différenciés. Si la partie Sud-ouest des jardins ne représente pas d'intérêt particulier, il faudra veiller à reconstituer l'aspect terrasse. Le projet déploie 4 jardins étagés, un balcon (avenue du Carnier) et un parvis d'accueil (avenue du Maréchal Foch).



Notice explicative

6) RESIDENCE D'ARTISTES

L'espace d'hébergement d'artistes disposera d'un accès indépendant. La capacité fixée fait état d'un besoin de 4 T1, et de l'hébergement en dortoir. Un salon avec coin cuisine partagé, ou encore co-living permet aux artistes d'avoir un lieu dédié pour la convivialité. La capacité totale d'hébergement est fixée à 2 personnes par T1 et 4 par dortoirs soit au total 16 personnes

7) BAR/RESTAURANT : LE FORUM

Ce lieu de rassemblement, mêlant convivialité et partage aura pour esprit les aménagements type guinguette. Cet espace fédérateur entre les différents usagers et populations aura pour objet d'assurer un pôle de vie quotidien, avec un service de bar et de restauration, mais aussi d'insertion par le biais d'une cuisine aménagée de manière pédagogique.

d. Justification de l'intérêt général

Plusieurs motifs justifient de l'intérêt général du projet :

- **Un besoin en équipements culturels**
Dès 2008, le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en vigueur faisait état d'une insuffisance des équipements à vocation culturelle dans la commune. Seule une dizaine d'équipements culturels étaient alors recensés.
La commune ne compte donc pas d'équipements de type bibliothèque/médiathèque qui permettent un accès facilité et de proximité aux livres, aux médias, à l'art et à une partie de la culture, s'agissant pour autant d'un service public essentiel. La réalisation d'un équipement de ce site sur le site de projet permettra ainsi de répondre à ce besoin local et de proximité.
- **Un besoin en équipement pour favoriser le lien social**
Malgré sa position en continuité avec la principauté de Monaco, la commune de Beausoleil n'est pas épargnée par un phénomène de précarisation d'une partie de sa population :
 - Le surpeuplement des ménages est nettement plus important à Beausoleil que sur les territoires de comparaison. Près d'un quart des ménages de la commune est en situation de surpeuplement. L'Iris Moneghetti Ouest est le plus concerné avec trois ménages sur dix en situation de surpeuplement. La part des ménages en situation de sous-peuplement est deux fois moins importante à Beausoleil que sur la France métropolitaine, respectivement 31% contre 67%. L'Iris Beausoleil Supérieur enregistre une part de ménages en situation de surpeuplement de 36% contre un quart dans l'Iris Moneghetti Ouest.
 - Une partie importante des enfants de la commune sont considérés comme vulnérables ; en 2015, cela représente 10% des enfants de moins de 3 ans. Cet indicateur de vulnérabilité permet d'appréhender le nombre d'enfants qui pourraient présenter des difficultés socio-éducatives temporaires ou durables à un moment de leur parcours scolaire.
 - un sur-décrochage scolaire est observé dans la commune par rapport aux moyennes départementale et nationale : 32,7% des 18-24 ans interrogés (ayant déclarés avoir terminés leurs études) sont sans diplôme dans la commune.
 - une précarité financière qui concerne plus particulièrement certains types de ménages. La pauvreté concerne ainsi 25 % des habitants de Beausoleil vivant en famille monoparentale (environ 440 personnes) et 16% de ceux vivant en couple parental (autour de 1070 personnes). Chez les personnes seules, la pauvreté concerne 19% des femmes (environ 270 personnes) et 15% des hommes vivants seuls (130 personnes). Enfin, 10% des habitants de Beausoleil vivant en couples sans enfants vivent sous le seuil de pauvreté (280 personnes).
 - un vieillissement progressif de la population qui nécessite de favoriser la mixité intergénérationnelle.

Au regard de ces éléments, la commune est ainsi confrontée à de potentiels risques d'isolement social, de fracture numérique, de difficultés d'accès aux droits, cette précarité de l'emploi, de

Notice explicative

communautarisme marqué, de non-maîtrise de la langue française, de personnes en situation irrégulière, de consommation de substances psychoactives, de trafic de stupéfiants, d'augmentation des personnes souffrant de troubles mentaux...

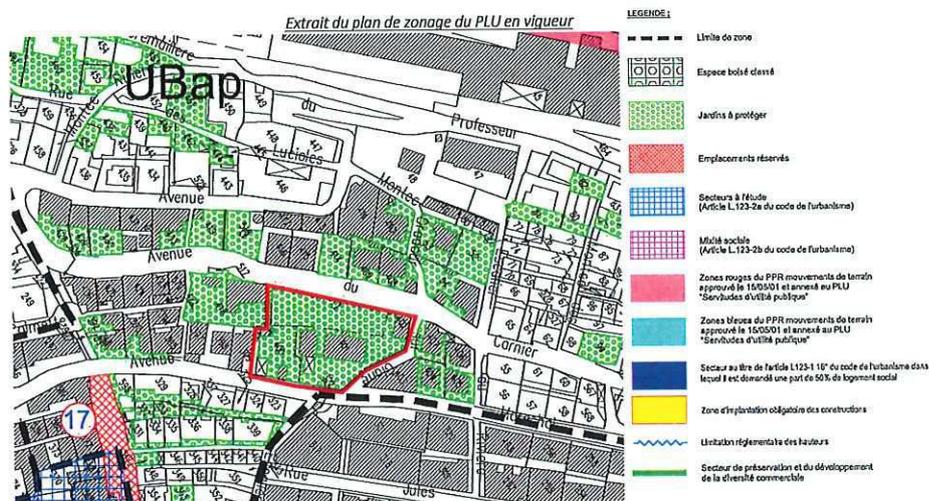
Malgré un contexte économique délicat, tant conjoncturellement (baisse des dotations de l'Etat) que structurellement (la Ville de Beausoleil est la seule commune du littoral azuréen à être éligible à la Dotation de Solidarité Urbaine) la commune, soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Région et le Département, souhaite développer un équipement socio-culturel favorisant l'intégration, le lien et la mixité sociale. Il s'agit de favoriser l'émancipation de tous, en luttant contre les inégalités liées à certaines conditions sociales et en reconnaissant et valorisant les savoirs et les compétences de chacun.

Cela ne peut se réaliser que par la mise en œuvre d'une nouvelle offre de services et de valorisation des ressources locales.

2. Résumé de la mise en compatibilité du PLU

Le site du projet est actuellement classé en secteur UBap du PLU en vigueur.

La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Le sous-secteur UBap constitue des secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ».

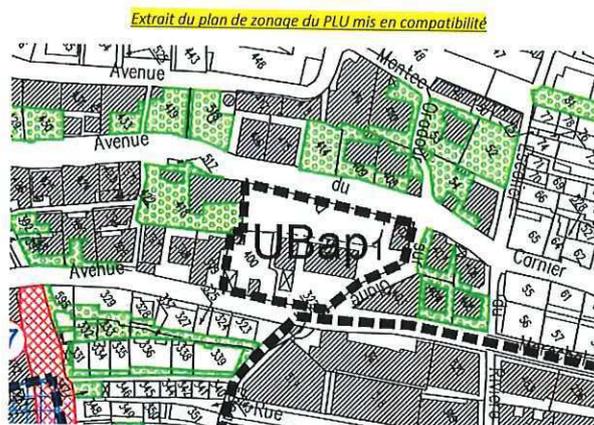
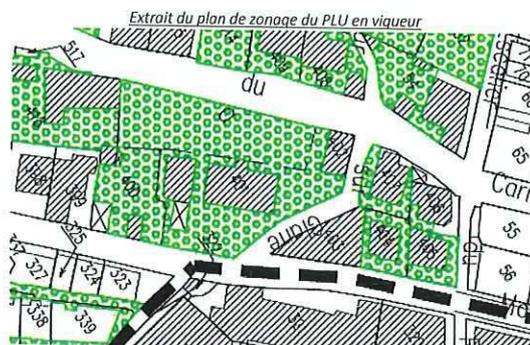


Ce secteur UBap ne permet donc pas en l'état la réalisation du projet d'équipement culturel, puisque les parcelles du projet sont concernées par une inscription graphique de protection des jardins, et parce que le règlement n'autorise pas de construction nouvelle et de règles permettant la création de l'équipement projeté.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, les évolutions suivantes sont apportées :

- la servitude réglementaire « jardins à protéger » est supprimée du site de projet. Des jardins seront néanmoins réaménagés à l'issue du projet sur la partie Est du site ;
- un secteur UBap1 est créé sur les parcelles AE 400, 401 et 402, permettant d'introduire des règles d'exception dans le règlement.

Notice explicative



Afin de permettre la mise en œuvre du projet, plusieurs articles de la zone UB doivent faire l'objet de compléments :

- Caractère de la zone UB : il est précisé que le secteur UBap comprend un sous-secteur UBap1 dévolu à la mise en œuvre du projet d'équipement du Domaine Charlot.
- Article UB2 : la possibilité de réaliser de nouveaux équipements est introduite dans le secteur UBap1, le secteur UBap ne permettant pas la construction en dehors des emprises existantes des bâtiments. Les destinations annexes aux équipements sont autorisées notamment afin de permettre la résidence d'artiste.
- Article UB6 et UB7 : ces deux articles sont non règlementés dans le secteur UBap1 afin de faciliter l'implantation des futures constructions
- Article UB10 : il est précisé que la hauteur frontale des constructions ne saura excéder 25 m (entre le point le plus bas du terrain – avenue du maréchal Foch, et le point le plus haut – l'éégout du toit de la résidence d'artiste) dans le secteur UBap1.
- Article UB11 : des dérogations sont introduites dans le secteur UBap1 afin de permettre la mise en œuvre d'une architecture contemporaine. L'architecture des nouvelles constructions devra néanmoins s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins et permettre la conservation des perspectives monumentales.
- Article UB13 : des numéros d'articles du Code de l'Urbanisme sont actualisés

Notice explicative

3. Résumé du cadrage réglementaire : articulation et compatibilité avec les documents supérieurs

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte ou en considération les normes supérieures. L'articulation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'effectue de la manière suivante :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes : Le domaine de Charlot se situe en dehors des territoires à protéger au titre de la DTA ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Riviera Française : ce SCoT n'est pas encore approuvé et donc non opposable aux procédures d'évolution des PLU. Toutefois, il convient de souligner que la présente déclaration de projet est compatible avec le futur projet de SCoT qui a été arrêté en juillet 2019 (prescription 11) ;
- Le Schéma Directeur de l'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) : ce projet de réhabilitation du domaine de Charlot est raccordé aux réseaux d'eau (eau potable et d'assainissement). Il ne créera pas d'impact nouveau sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation : le projet n'étant pas situé à proximité d'un cours d'eau et réutilisant des emprises déjà artificialisées (bâtiments, cour d'école...), il n'augmentera donc pas les surfaces imperméabilisées, ne générera pas de risque inondation ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Egalité des Territoires : le projet prévu est trop précis au regard de l'échelle d'application du SRADDET. Aucune disposition spécifique ne le concerne. Toutefois, sa mise en œuvre s'inscrit dans le respect des objectifs suivants :
 - o Objectif 61 : PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE, LA PRISE EN COMPTE DES JEUNES ET DES NOUVEAUX BESOINS LIÉS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
 - o Objectif 63 : FACILITER L'ACCÈS AUX SERVICES
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : le secteur de projet n'est pas situé dans une zone identifiée comme présentant un enjeu dans le cadre SRCE. S'inscrivant en renouvellement urbain, le projet n'a ainsi pas d'impact direct ou indirect sur des réservoirs ou des corridors écologiques donc pas d'impact sur les enjeux de biodiversité mis en évidence par le SRCE ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) : Le projet sera compatible avec le SCAE puisqu'il prévoit l'emploi des énergies renouvelables pour fournir en partie les bâtiments en électricité/chauffage.

4. Résumé de l'état initial de l'environnement

Le site de projet s'inscrit au sein du tissu urbain au Sud de la commune de Beausoleil à proximité du Riviera Palace. Ce secteur constitue l'un des repères identitaires de la commune. Outre sa fonction de pôle urbain central, la présence de bâtiments d'architecture remarquable, associée aux nombreux cheminements piétonniers permettant de découvrir de petits jardins privés, lui confèrent un cachet particulier.

Cette dernière présente un relief fortement pentu allant de plus de 40% sur les versants supérieurs à 28-34% dans les secteurs urbanisés. Le secteur de projet présente une pente moyenne de 26 % au niveau du futur projet. Étant donné le relief pentu et la position du site, les points de vue sont relativement restreints sur le secteur de projet. Ainsi, il est uniquement visible depuis les deux voies qui enclavent les parcelles concernées.

Le site de projet est composé d'un seul bâtiment ancien et d'un jardin remarquable mais laissé à l'abandon.

Le secteur de projet est également compris dans les périmètres de protections de deux monuments historiques : l'Hôtel Riviera Palace et l'Immeuble Juturne. Le projet fait donc l'objet d'une autorisation préalable auprès des Architectes des Bâtiments de France.

Malgré les jardins privés aux alentours et au sein du site de projet, ce dernier baigne dans un environnement à dominante urbaine. Divers éléments fragmentant (axes routiers, constructions, etc..) encadrent la zone, réduisant ainsi fortement la fonctionnalité écologique du site. La localisation du site et son contexte environnant ne font pas de la zone une composante de la Trame Verte et Bleue (TVB) défini sur le territoire communal de Beausoleil.

Notice explicative

D'après le site participatif determinobs.fr, de l'INPN, qui recense les observations des différents naturalistes, aucune observation ne laissant penser à la présence d'espèces à enjeux (faune et flore), n'est disponible à l'échelle du secteur de projet et des espaces limitrophes.

Le territoire communal est concerné par une ZNIEFF terrestre de type I : « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros » (930012619) situé à plus de 720 m du secteur de projet. D'autres ZNIEFF, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

La commune de Beausoleil est concernée par le périmètre de la ZSC « Corniche de la Riviera » (FR9301568) situé à un peu plus de 310 m du secteur de projet. D'autres sites Natura 2000, en dehors de la commune, sont situées à proximité du site :

La commune de Beausoleil est concernée par plusieurs risques naturels : risque mouvements de terrain, retrait-gonflement des sols argileux, incendies de forêt et sismiques.

En 2001, un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral. Ce dernier définit des zones d'aléas forts de mouvements de terrain et des zones limitées. Le PPR distingue donc deux zones :

- Une zone rouge inconstructible ;
- Une zone bleue où certaines constructions sont réalisables selon certaines conditions.

Le site de projet est en dehors des zones d'aléa identifiées par le PPR.

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Un Porter à Connaissance a été réalisé en 2012 et a ainsi divisé le territoire en trois zones :

- Aléa moyen ;
- Aléa faible ;
- Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement des sols.

Le secteur de projet est concerné par un aléa faible retrait-gonflement des sols.

Les forêts de la commune sont exposées au risque incendie. En 10 ans, Beausoleil a enregistré 4 incendies détruisant 2 ha de forêt. Le plus destructeur date d'avril 2017 qui couvre une surface de 1,37 ha. La commune présente des équipements de défense des forêts ainsi que des pistes prévues pour les pompiers.

Le secteur de projet est situé dans le tissu urbain communal et ne présente donc pas d'enjeu concernant ce risque.

La commune de Beausoleil est concernée par un risque sismique moyen de catégorie 4. Afin de prévenir de ce risque, le futur projet devra respecter les exigences de construction de catégorie II.

La commune de Beausoleil est concernée par une seule route départementale classée : la D6007.

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) exerce aujourd'hui les compétences relatives à l'Eau et l'Assainissement et est donc responsable de la gestion de l'adduction de l'eau potable sur l'ensemble de son territoire.

La commune de Beausoleil peut être alimentée par les points de prélèvements identifiés sur la commune de Gorbio (forage le Faiscin et Source la Balma), de Castellar (les captages de Castellar) ou encore de Castillon (source la Goura et forage du tunnel).

Le secteur de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eau potable.

De même que pour l'eau potable, les eaux usées sont gérées par la CARF.

La station d'épuration de Beausoleil traite les eaux usées de 7 600 habitants. Sa capacité nominale étant de 100 000 EH, sa charge maximale en entrée est de 7 850 EH et est conforme en performance.

Le site de projet étant situé dans le tissu urbain communal, ce dernier sera donc desservi par le réseau d'eaux usées collectifs.

La commune de Beausoleil présente une qualité de l'air annuelle moyenne à mauvaise au niveau des voies routières.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
VILLE DE BEAUSOLEIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE : 30 janvier 2008

DERNIERE DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE : 10/09/2021

MODIFICATIONS	REVISIONS SIMPLIFIEES, DECLARATIONS DE PROJET ET MISES A JOUR
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 ^{ère} mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	2 ^{ème} mise à jour du 7 mai 2018
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2010
Modification n° 4 du 24 avril 2012	Révision simplifiée n° 2 du 29 mars 2011
Modification n° 5 du 9 juillet 2012	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de rénovation urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013
Modification n° 6 du 21 mai 2015	Déclaration de projet n°2 lancée le 27 septembre 2019
Modification n° 7 du 10 novembre 2015	Déclaration de projet n°3 approuvée le 29 septembre 2020
Modification simplifiée n° 1 du 29 janvier 2019	Déclaration de projet n°4 approuvée le 10 septembre 2021
Modification n°8 du 28 novembre 2019	Déclaration de projet n°5 lancée le 25 mars 2021
Révision générale lancée le 22 juillet 2020	

REGLEMENT

Sommaire

GLOSSAIRE (Définitions au sens du présent règlement)	3
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)	11
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	11
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	16
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	27
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD	35
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	48
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	62
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (ZONE N)	64

REGLEMENT

LISTE DES ABREVIATIONS UTILISEES

C.D.A.C. :	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
D.P.U. :	Droit de Prémption Urbain
D. T. A. :	Directive Territoriale d'Aménagement
I.C.P.E. :	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
N. G. F. :	Nivellement Général de France
P. A. D. D. :	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P.L.U. :	Plan Local d'Urbanisme
P.P.R. :	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
P.S.M.V. :	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Z. A. C. :	Zone d'Aménagement Concerté
Z. N. I. E. F. F. :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE (Définitions au sens du présent règlement)

Acrotère Bandeau périphérique qui entoure une toiture. Il peut être composé d'un socle destiné à recevoir un ornement à chacune des extrémités de la toiture ainsi qu'au sommet du fronton ou d'un mur pignon.

Alignement sur voie et emprise publique
Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Bâtiment
Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc....

Chien-assis
Lucarne à couverture à deux pentes en saillie sur le toit.

Clôture
Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand toute construction est interdite à une certaine distance des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.

Construction
Tout type d'ouvrage, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 0,60 m. (bâtiments, piscines, escaliers extérieurs, murs, dalles, etc.).

Destination des locaux
Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R. 123-9 avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme.
Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, services et salles de réunion, industries, entrepôts, hôtels et restaurants, maisons de retraite, commerces, établissements de santé, d'enseignement, socio-éducatifs, sportifs, culturels ou liés à la sécurité.

Egout du toit
Egout principal situé dans la partie la plus basse de la toiture. En cas de toiture-terrasse plantée, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

REGLEMENT

Emprise au sol

Projection verticale du volume de toute construction, tous débords et surplombs inclus. Si le terrain est déjà construit, on tient compte également de l'emprise au sol de la partie déjà bâtie.

Equipements d'intérêt général

Ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Equipements techniques de superstructures

Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, pylône EDF ou de téléphonie mobile, antennes, capteurs solaires, etc.

Espaces verts

Espaces végétalisés comprenant une végétation basse ainsi que des arbres et arbustes d'essences variées. S'ils ne sont pas en pleine terre, ils doivent comporter une épaisseur de terre suffisante pour permettre à au moins 1 arbre de plus de 4 m par 100 m² de s'y développer.

Etablissements de santé

Hôpitaux et cliniques, publics ou privés.

Extension mesurée

Extension limitée de la surface de plancher existante, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme).

Gabarit

Enveloppe extérieure d'un volume (hauteur, largeur et longueur).

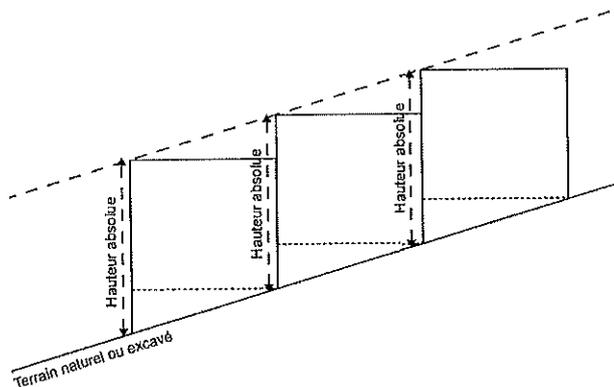
Groupe d'habitations

Ensemble de villas ou immeubles accolés ou non. Un groupe d'habitation comprend au moins 2 bâtiments.

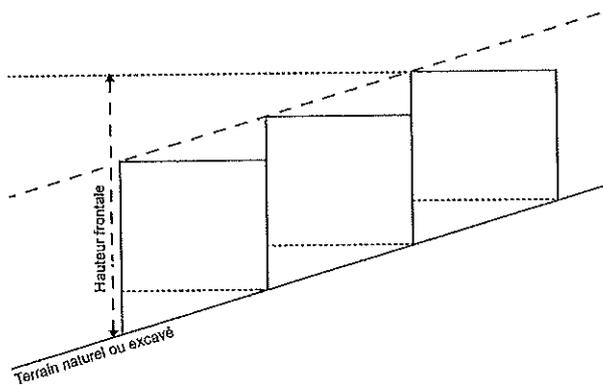
Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, soit à partir du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, soit à partir du terrain excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

REGLEMENT

Hauteur frontale

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, soit à partir du terrain excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Implantation

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol et du sous-sol (les parties en surplomb telles que balcons, loggias, toiture... ne sont donc pas prises en compte).

REGLEMENT

Infrastructure

Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc.).

Installations classées

Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limite sur voie et emprise publique

Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique. Sont considérées comme voies :

- les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune,
- les voies privées ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées desservant des groupes d'habitations et des immeubles, - les voies piétonnes et escaliers extérieurs.

Sont considérés comme emprises publiques :

- les jardins publics, - les places publiques.

Limite séparative

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

Marge de recul par rapport aux voies

Recul minimum ou imposé le long des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur quand il est prévu. Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. En l'absence de dispositions graphiques, une marge de recul est définie par l'article 6 du règlement de la zone.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Recul pouvant être imposé, par rapport aux limites séparatives, par l'article 7 du règlement de la zone.

Sous-sol

Etage souterrain d'un bâtiment non visible de l'extérieur et qui ne peut être vu ou perçu du dehors.

Terrasse tropézienne

Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Terrain naturel

Sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

REGLEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

1. Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles :

- R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme,
- L.111-3 du code de l'urbanisme (reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans)
- Les règles de construction codifiées dans le code de la construction et de l'habitation
- Le règlement sanitaire départemental,
- Les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- Les articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- Les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du Code de l'urbanisme (certificats d'urbanisme),
- L'article L.421-6 du Code de l'urbanisme (conformité aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols et compatibilité avec une déclaration d'utilité publique),
- L'article R.421-28 du Code de l'urbanisme (permis de démolir),
- L'article R.421-12b du Code de l'urbanisme (clôtures),
- Les articles L.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme (lotissements),
- Les articles L.443-1 et R.443-1 et suivants du Code de l'urbanisme (camping et caravanage).

2. S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- La Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- Les servitudes d'utilité publique, reportées en annexe, - Le droit de préemption urbain.

3. Au titre des servitudes d'utilité publique, l'ensemble du territoire de la commune est en site inscrit depuis le 20 mars 1973. Les dispositions de l'article L.341-1 du code de l'environnement prévoient : « L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention ».

Sur certaines parties du territoire de la commune, un périmètre de protection est généré par des monuments historiques inscrits à l'inventaire ou classés (cf. annexe n° 7 du PLU, servitude AC 1). Dans ce périmètre, les dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine prévoient :

« Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement,

REGLEMENT

d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable ».

Les dispositions de l'article L.621-32 du Code du patrimoine précisent : « Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir ou l'autorisation mentionnée à l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article L.621-31 est adressée à l'autorité administrative. Celle-ci statue après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ».

En conséquence, **les travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et prévus par les articles L.421-5 et R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme doivent, dans tous les cas, faire l'objet d'une demande d'autorisation adressée à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et sur laquelle l'Architecte des Bâtiments de France doit émettre un avis.**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines, indiquées zones U, comprenant :

- une zone UA
- une zone UB
- une zone UC
- une zone UD
- une zone UE
- une zone UF
- une zone UG
- une zone UM
- une zone UX

Les zones d'urbanisation futures, indiquées zones AU

Les zones naturelles, indiquées zones N.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques. Elles comportent également des sous-secteurs définissant des règles particulières édictées par le présent règlement.

Sur les documents graphiques figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les emplacements soumis à la servitude de mixité sociale.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, - Les jardins à protéger,
- Le secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale,
- Les zones, données à titre indicatif, des plans de prévention des risques naturels approuvés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

REGLEMENT

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés dans les arrêtés préfectoraux de février et décembre 1999 (jointés en annexe du présent dossier de P.L.U., accompagnés d'une carte de localisation) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'autoroute A8 et les RD 6007, RD 51 (bretelle autoroute) et RD 2564 (grande corniche) sont concernées par ces zones de bruits.

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRES ou DEMOLIS

En toutes zones est autorisée la reconstruction à l'identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, ou démolis depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, dans les conditions fixées par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, et à condition :

- que les règlements applicables dans les zones au travers des plans de prévention des risques soient respectés,
- que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel.

Dans les zones naturelles, est autorisée, hors des zones de risques majeurs et hors l'emprise des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 - LES OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET AUX SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif (transformateur électrique, poste de refoulement, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré...) :

- peuvent s'implanter dans les marges de recul prévue pour les constructions et ce, en fonction des impératifs liés à leur utilisation, à leur maintien et à la sécurité publique,
- ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

REGLEMENT

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Beausoleil est situé dans une zone de sismicité n°4 (risque moyen). En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, de l'arrêté du 29 mai 1997, fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction et de l'arrêté préfectoral en date du 25 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral du 3 février 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département des Alpes-Maritimes. **2. Zone de risques mouvement de terrain**

Les zones soumises à des risques naturels mouvements de terrain, identifiées dans le plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 15 mai 2001, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le PPR, reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

REGLEMENT

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Le centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de la ville de Beausoleil. Sa fonction résidentielle et de centralité d'une part et son caractère patrimonial d'autre part sont à préserver.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les locaux en rez-de-chaussée à destination de bureau, ainsi que les bâtiments à destination d'hébergement hôtelier ne pourront faire l'objet de changements de destination en habitation. Les locaux en rez-de-chaussée ayant une destination commerciale ou artisanale ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination. Toutefois, le changement de destination de commerce pourra être autorisé afin de permettre la réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal ;
- Les locaux en rez-de-chaussée situés dans le périmètre du secteur de préservation et du développement de la diversité commerciale, délimité conformément aux dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, ne pourront accueillir de nouvelles activités de services immatériels afin de privilégier l'implantation de commerces de détail alimentaires ou non alimentaires ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales à l'exception de celles indiquées à l'article UA2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2 ;
- Les affouillement et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2 ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains préalablement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les carrières.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL. SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors zones soumises à des risques naturels :

REGLEMENT

A condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'ils respectent la volumétrie des constructions existantes dans la zone :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ;
- les équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- les changements de destination à condition qu'ils ne concernent pas les rez-de-chaussée mentionnés à l'article UA1 ;
- les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- la surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs dans la projection du bâtiment existant au plus ; la surélévation partielle étant admise ;
- les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA1 ou qui sont soumises à des conditions particulières énoncées à l'article UA2, à condition qu'elles soient autorisées par le Plan de Prévention des Risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

REGLEMENT

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les réseaux publics d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

La surélévation d'un niveau des constructions à usage d'équipements collectifs devra être implantée dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives :

1. – implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :
Les constructions doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 16 mètres comptée à partir de la limite de l'alignement existant ou futur ou du retrait autorisé.
Au-delà cette profondeur de 16 mètres, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est autorisée à condition que les constructions ne dépassent pas une hauteur de 3 mètres et qu'elles soient affectées à usage de stationnement.
2. – implantation par rapport aux limites de fond de parcelles :
Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 4 mètres.
Toutefois, cette règle est sans objet pour les constructions à usage de garages ou annexes à condition que leur hauteur, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne dépasse pas 3 mètres.

Néanmoins, en cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'implantation de la construction préexistante doit être conservée.

Les surélévations devront être implantées dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'implantation des constructions préexistantes doit être conservée.

La surélévation d'un niveau des constructions à usage d'équipements collectifs devra être implantée dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

REGLEMENT

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

En cas de reconstruction ou de réhabilitation, la hauteur maximale ne pourra dépasser celle de la construction préexistante.

La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus : la surélévation partielle est autorisée.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales :

Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une homogénéité ou en harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

- Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %. - Les toitures terrasses sont admises.
- L'implantation des pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhaussés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

REGLEMENT

Soils extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Clôture :

Les clôtures seront en barreaudage ou bien constituées de haies végétales.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UA à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles:

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Éléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**Extensions denses du centre ancien****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.

Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

La zone UB comprend les secteurs :

- *UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monèghetti.*
- *UBb, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, impasse des Garages,*
- *UBb1, secteur continu et dense de la Rousse,*
- *UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaité, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ». Le secteur UBap comprend un sous-secteur UBap1 dévolu à la mise en œuvre du projet d'équipement du Domaine Charlot.*
- *UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : Impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest).*
- *UBd, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. Ce secteur a vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer.*
- *UBe, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBe1 et UBe2.*

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2 ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ; - Les carrières ;
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs.

REGLEMENT

Dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1 :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles soumises à conditions particulières indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UB2.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Hors des zones soumises à des risques naturels :**

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ;
- Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans le secteur UBap :

- Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :
 - o les constructions à usage d'habitation ;
 - o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ;
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les changements de destination.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.
- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage.

REGLEMENT

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel.
- La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.

Dans le secteur UBap1, sont autorisés à condition de s'intégrer dans le tissu urbain environnant et sous couvert du respect de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France :

- Les constructions et aménagements nouveaux à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ;
- Les changements de destination des constructions existantes à condition d'être à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ;
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.

Dans le secteur UBd :

Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB 1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil ;
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Secteur UBap :

Non réglementé.

REGLEMENT

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.
- Dans le secteur UBap1 : non réglementé

Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

Voies piétonnes :

Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

REGLEMENT

Toutefois :

- dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.
- dans les secteurs UBb, UBd et UBe : les constructions devront s'implanter à l'alignement.
- Dans le secteur UBa1 : en cas de démolition, la construction nouvelle devra soit s'implanter à l'alignement existant ou futur des voies piétonnes, soit garder la même implantation par rapport aux voies piétonnes.
- dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.
- Dans le secteur UBap1 : non réglementé

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).

Dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1 : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.

La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.

Non réglementée dans le secteur UBap1.

Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.

Dans les secteurs UBd et UBe : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Dans le secteur UBa1, en cas de démolition, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

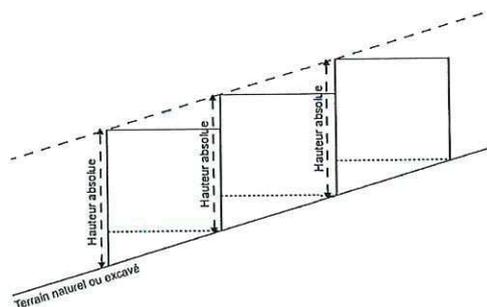
Non réglementé

REGLEMENT

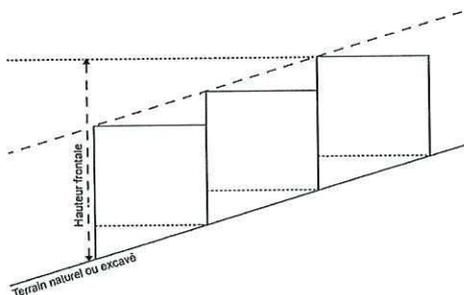
ARTICLE UB10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Règles de hauteur applicables :**Dans le secteur UBa :**

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Dans le secteur UBap, à l'exception du sous-secteur UBap1 :

REGLEMENT

La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel.
En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel.
La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.

Dans le sous-secteur UBap1, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.

Dans le secteur UBb :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UBb1 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans le sous-secteur UBc1 :

La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édifices pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.

Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur UBc3 :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impasse des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.

Dans le sous-secteur UBc5 :

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Dans les secteurs UBd1 et UBe1 :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.

Dans les secteurs UBd2 et UBe2 :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.

Dans le sous-secteur UBa1 :

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 25 mètres (augmenté de 3 mètres pour les édifices), par rapport au niveau de référence de la voirie de l'avenue Maréchal Foch pour les parcelles situées en amont de cette avenue, d'une part, et par rapport au niveau de référence de la voirie de la rue de la source pour les parcelles situées en amont de cette rue, d'autre part.
La hauteur des édifices ne pourra excéder 3 mètres et devra être intégrée de façon harmonieuse à la toiture afin de garantir les vues depuis les points les plus hauts de la ville. Les édifices devront bénéficier d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel et respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux façades principales en amont et en aval.

Toutefois :

- En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.
- Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.

REGLEMENT

- Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer.
- Dans le secteur UBD1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres.
- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres.
- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre.
- Dans les secteurs UBB et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'altimétrie de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édifices ascenseur et hall d'entrée).

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Conditions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le sous-secteur UBap1, l'architecture contemporaine est autorisée à condition de s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

- Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.
- Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.

REGLEMENT

- Sont interdits les chiens assis.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.
- Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Secteur UBap et sous-secteur UBap1 : non réglementé

Dans les autres secteurs :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobile pour :

Les constructions à usage d'habitation :

REGLEMENT

- Les logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement ;
- Les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant ;
Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente ;
Les bureaux, les services et artisanat : 1 place pour 60 m² ;
Les établissements d'enseignement : 1 place par classe ;
Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées : 1 place pour deux chambres ou appartements ;
Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 30 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

Toutefois, concernant les constructions à usage d'habitation :**Dans le secteur UBc1 :**

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement.
- Les autres types de logements : 2 places par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Dans le secteur UBc5 :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement.
- Les autres types de logements : 1,5 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone devront être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement.

Dans le secteur UBap1, cette règle permet de garantir la valorisation paysagère des quatre jardins prévus par le projet.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

REGLEMENT

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Éléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond au secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne.

Elle comprend trois secteurs :

UCa : quartiers limite Ouest des MONEGHETTI (partie haute du boulevard Victor Hugo), quartier du TENAO et UCa1: quartier du TENAO supérieur

UCb : Quartier de la BORDINA au sud de la moyenne corniche, les serres,

UCbp: quartier du TENAO inférieur,

Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Dans le secteur UCbp :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

Pour les secteurs UCa, UCa1 et UCb :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UC2 ;
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat sauf celles indiquées à l'article UC2, ci-après ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules ;
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés ;
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ; - Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs ; - Les carrières.

Dans les zones soumises à des risques naturels sont interdites:

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

REGLEMENT

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles soient liées à la vie quotidienne du quartier ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage;
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;
- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans le secteur UCbp :

- **Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :**
 - o les constructions à usage d'habitation,
 - o les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux, o les équipements collectifs,
 - o les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - o les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
 - o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.
- Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UC 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

REGLEMENT

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UC 4 — CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement:**Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe,

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

Voies ouvertes à la circulation automobile :

Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 2,50 m.

REGLEMENT

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur de la voie.

Dans le secteur UCbp, la réhabilitation des bâtiments doit s'inscrire dans l'alignement du bâtiment existant à l'origine.

Sur l'ensemble de la zone UC, le long de la moyenne corniche (RD 6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

Voies piétonnes :

Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.

Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.

Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, les constructions situées au-dessus du niveau de la voirie doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m les unes des autres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UCa et UCa1, l'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 60%.

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur chaque unité foncière est fixée à 50%.

Dans le secteur UCbp, en cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'emprise au sol des constructions préexistantes doit être conservée.

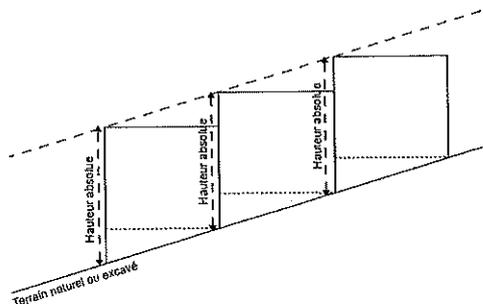
Dans le cas des extensions autorisées l'article UC2, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

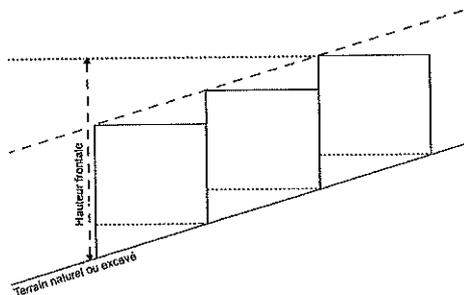
Conditions de mesure :

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

REGLEMENT



La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.



Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions et installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Règles de hauteur applicables :**Secteurs UCa, UCa1 et UCb :**

La hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres.
La hauteur frontale ne peut excéder 15,60 mètres.

Secteur UCbp :

La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine. La surélévation des constructions existantes est interdite.

Toutefois :

Dans les secteurs UCa1 et UCb, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval du boulevard Guynemer ne devra pas excéder 1 niveau, soit 3,60m.

REGLEMENT

Pour toutes les constructions situées en aval de la moyenne corniche (RD 6007), et ce jusqu'à la limite du territoire communal, le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10% par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007 (moyenne corniche), au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,60 m de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.
- Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs :

- Les enduits, et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant, la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.
- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façades et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Dans les secteurs UCa1 et UCb, en aval du boulevard Guynemer, la longueur des façades des bâtiments situés au-dessus du niveau de la voirie sera limitée à 16 mètres. Lorsqu'une construction s'implante en limite séparative, pour le calcul de la longueur des façades des bâtiments situés au-dessus du niveau de la voirie, il conviendra de rajouter la longueur de la construction contre laquelle s'implante le bâtiment.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30%.
- Sont interdits les chiens assis.
- Les toitures terrasses sont admises.

REGLEMENT

- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhaussés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sols extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Clôtures

Les clôtures seront en barreaudage ou bien constituées de haies végétales. Les cannisses et plastiques sont interdits.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Eclairage :

La disposition et l'intensité des appareils d'éclairage des unités foncières et des voies privées ne doivent pas être susceptibles de constituer une gêne visuelle depuis les espaces publics ou privés voisins.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UC à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles :

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

REGLEMENT

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

Les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction 1 aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres,

Les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant,

Les commerces : 1 place pour 20 m² de surface de vente,

Les bureaux, les services et artisanat : une place pour 60 m²,

Les établissements d'enseignement : 1 place par classe,

Les établissements collectifs de service destinés à l'accueil de personnes âgées : 1 place pour deux chambres ou deux appartements.

Les équipements collectifs recevant du public: 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 30% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de ceux sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement,

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.

Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au secteur discontinu avec une densité moyenne. Elle comprend les secteurs :

- UDa : BORDINA inférieur, GRIMA inférieur, TERRAGNA,
- UDb : GRIMA, FONDIVINA, FAUSSIGNANA

Certains terrains compris dans la zone UD peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les hôtels et les équipements hôteliers de type résidence hôtelière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UD2, ci-après,
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD2,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UD2,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre des articles L 444-1 et R 421-23d du Code de l'urbanisme et le camping hors terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil soumis à autorisation au titre de l'article L 443-1 du Code de l'urbanisme,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation au titre des articles L 443-1, R 421-19 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, y compris le camping à la ferme,
- Les carrières,
- Les constructions à usage agricoles et les serres.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UD2 ci-dessous.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute,

REGLEMENT

- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UD1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UD2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UD 4 -- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées :

- soit vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,

REGLEMENT

- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5 mètres. Toutefois, l'implantation des garages, dans le cadre de terrain ayant une pente supérieure ou égale à 20 % dans la bande des 5 mètres de large à compter de l'alignement, sera autorisée en limite de l'alignement existant ou projeté.

Le long de la RD 6007, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 mètres du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 mètre;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes (les piscines ne dépassant pas 0.60 m par rapport au terrain naturel n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol) sur chaque unité foncière est fixée à 20%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à l'aplomb de la façade à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'au point le plus haut à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Règles de hauteur applicables :

Secteur UDa :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des constructions, ne peut excéder 9 mètres, à l'égout.

REGLEMENT

Secteur UDb :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des constructions, ne peut excéder 7 mètres, à l'égout.

Toutefois :

- En aval de la moyenne corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10% par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007 (moyenne corniche), au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%.
- La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 1,80 m. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 m de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel et de gaz doivent être enfouies ou dissimulées.

Les panneaux solaires sont autorisés sur l'ensemble de la zone UD à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

REGLEMENT

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UD 12 -- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

Les constructions à usage d'habitation :

- Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 aire de stationnement par logement,
- Les autres types de logements : 2 aires par logement.

Les hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres,
Les restaurants 1 place pour 20 m² de surface de salle de restaurant,
Les commerces 1 place pour 20m² de surface de vente,
Les bureaux, les services et artisanat : une place pour 60 m²,
Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 10 personnes accueillies.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement.

Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

L'unité foncière doit être aménagée à 60 % en espaces verts dans le secteur UDa et 70% pour le secteur UDb.

Eléments du patrimoine paysager

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-5 III 2° du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à deux secteurs d'équipements collectifs :

- Secteur UEa à vocation d'accueil d'une maison de retraite ;
- Secteur UEs à vocation sportive et de loisirs ;

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERS

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Secteur UEa :

- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux équipements sanitaires,
- Les constructions à usage de bureaux et de services liées aux équipements sanitaires,
- Les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement sanitaire, dont la surface de plancher est limitée à 600m².

Secteur UEs :

- Les constructions, installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs et leurs annexes, tels que les vestiaires, les sanitaires, les salles de soins et de consultation, bureaux, salles de conférence, locaux techniques...
- Les bâtiments d'accueil du public et d'accompagnement des activités sportives ou de loisirs.

Pour l'ensemble de la zone UE :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans les différents secteurs UEa et UEs ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Les aires et les constructions à usage de stationnement.

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UE1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UE2) à condition qu'elles soient

REGLEMENT

autorisées par le plan de prévention des risques et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,

REGLEMENT

- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UEa :

L'emprise au sol des constructions, ne doit pas dépasser 35% de la surface du terrain.

Secteur UEs :

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Règles de hauteur applicables :

Secteur UEa :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

REGLEMENT

Secteur UEs :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**Secteur UEa :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux.

Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé). Toutefois, les toitures terrasses sont acceptables lorsqu'elles sont justifiées par l'architecture de la construction proposée.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les murs cyclopéens sont interdits.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les citernes de fuel et de gaz doivent être enfouies ou dissimulées.

Les panneaux solaires sont autorisés pour les équipements scolaires.

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

Secteur UEs :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sur l'ensemble de la zone UE:

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

REGLEMENT

ARTICLE UE 12 -- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation liées aux activités admises dans la zone : 2 aires par logement,
- Pour les équipements sportifs : 1 place pour 15 personnes pouvant être accueillies,
- Pour les équipements à vocation de maison de retraite : le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs à vocation de loisirs, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins liés au fonctionnement et à la fréquentation des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Secteur UEa :

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement.

Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre par nombre et avec des essences locales.

Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

L'unité foncière doit être aménagée à 60 % au moins en espaces verts.

Secteur UEs :

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et pour les activités sportives et de loisirs, doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre pour deux aires de stationnement.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Aire d'accueil des gens du voyage

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 2 sont interdites.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERS

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions et les installations liées à une aire d'accueil des gens du voyage,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone ainsi qu'à leur desserte,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, Les aires de stationnement

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UF1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UF2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.

ARTICLE UF 3 -- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

REGLEMENT

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et que le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :

- les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m;
- les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

REGLEMENT

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UF à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupôles:

Les antennes et coupôles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UF 12 -- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération, - à son environnement.

ARTICLE UF 13 -- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

L'AVENUE DES ANCIENS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG correspond à un site urbanisé au droit de la RD 53 (avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord).

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UGa où a été érigé une résidence sociale à la suite d'une opération de réhabilitation et d'extension. L'ensemble des logements de cette résidence sont maintenant des logements autonomes.
- Un secteur UGb correspondant à une opération résidentielle comprenant notamment des logements sociaux et les équipements publics.

Certaines parties de la zone UG peuvent être soumises ou contiguës à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UG2 ci-dessous.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

Dans le secteur UGa

- Les constructions à usage d'habitation et les équipements collectifs
- Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier, ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les parkings voiture et deux roues,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la vocation de la zone ou la construction des bâtiments.

Dans le secteur UGb

- les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 60% de logements sociaux (en nombre de logements et en superficie) et leurs annexes, ainsi que les équipements publics, dès lors que ceux-ci sont situés à l'intérieur du polygone d'implantation porté au document graphique ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la vocation de la zone ou la construction des bâtiments.
- les aménagements légers permettant l'entretien et la valorisation des terrains.

REGLEMENT

Dans les zones soumises à des risques naturels :

Toutes les constructions soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UG2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.
- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :**Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand celui-ci existe.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UGa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance de 2,50 m des voies ouvertes à la circulation automobile.

REGLEMENT

Dans le secteur UGb, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation porté au document graphique.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UGa, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance de 2,50 m des limites séparatives.

Dans le secteur UGb, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation porté au document graphique.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure :**

La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'au point le plus haut à l'égout du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

Règles de hauteur applicables :

Dans le secteur UGa, la hauteur absolue ne peut excéder 12,60 mètres.

Dans le secteur UGb, la hauteur absolue ne peut excéder 30 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique, etc.) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural.

REGLEMENT

Les enduits, et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant, la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents. Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. Dans le cas de toitures traditionnelles, la pente ne peut excéder 30%. Les toitures terrasses sont admises.

L'implantation des pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

Les gaines et conduits exhaustés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé. Les clôtures seront en barreaudage ou bien constituées de haies végétales. Les cannisses et plastiques sont interdits.

La disposition et l'intensité des appareils d'éclairage des unités foncières et des voies privées ne doivent pas être susceptibles de constituer un gêne visuel depuis les espaces publics ou privés voisins.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dans le secteur UGa, il doit être aménagé, au minimum, par tranche de trois logements ou chambres : 1 aire de stationnement voiture et deux aires de stationnement deux roues.

Dans le secteur UGb, il doit être aménagé au minimum :

- pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction 1 aire de stationnement par logement,
- pour les autres types de logements : 1 place par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement

Pour les équipements publics présents dans le secteur UGb, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

Normes de stationnement pour vélo

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R111-14-2 à R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence

REGLEMENT

au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cette surface peut être constituée de plusieurs emplacements.

Ces espaces de stationnement dédiés aux vélos doivent permettre l'accueil de vélos électriques et comprendre des espaces de recharges ou, à défaut permettre facilement leur installation.

ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.

Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour quatre emplacements de stationnement.

Dans le secteur UGa, une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Secteur à Plan de Masse de la Crémaillère

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM constitue le prolongement ouest du centre urbain de Beausoleil, en limite de la Principauté de Monaco.

Elle est constituée d'un habitat de qualité accueillant essentiellement de l'habitation et quelques commerces.

Elle offre, grâce au délaissé de la "Crémaillère", une possibilité de donner à cette partie du centre-ville un nouvel essor pour la création d'un pôle urbain.

La zone UM comprend deux secteurs :

- *UMa : secteur stratégique pour la restructuration et le fonctionnement du centre-ville, qui doit faire l'objet d'une réalisation majeure unique sur son ensemble.*
- *UMb : secteur déjà urbanisé dans lequel les actions doivent tendre vers la réhabilitation du bâti.*

Les secteurs UMa et UMb comprennent un secteur d'études édicté au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage bleu accompagné d'un numéro d'ordre).

Secteurs UMa (totalité) et UMb (partie) : secteur Crémaillère n° 5

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UM 2 sont interdites.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur UMa :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Secteur UMb :

Dans les parties du secteur UMb soumises aux dispositions de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Dans les parties du secteur UMb situées en dehors du secteur à étude, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

REGLEMENT

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après à condition qu'elles s'implantent dans les polygones d'emprise prévus au plan de masse :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hôtel ou d'hébergement touristique,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de bureaux et de services,
- les constructions à usage de stationnement, à l'exclusion des garages collectifs de caravanes, les aires de jeux et sports (y compris les piscines et bassins d'agrément),
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les affouillements et exhaussements de sols indispensables aux constructions admises dans la zone,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité grave, ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque important pour les personnes ou pour les biens.

ARTICLE UM 3 - ACCES ET VOIRIE

Secteur UM_a :

Les accès et la voirie doivent se conformer aux dispositions du plan de masse.

Secteur UM_b :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage établi sur le fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :**Assainissement des eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Les rejets des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Pour les installations classées, tout rejet sera conditionné par un traitement préalable éventuel, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la collecte, la rétention et l'écoulement des eaux vers les caniveaux, fossés et réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet sans aggraver la situation des propriétés en aval.

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées sont interdits.

REGLEMENT

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des bâtiments par rapport aux voies doivent, s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

En particulier, les alignements mentionnés sur le document graphique devront être impérativement respectés.

Néanmoins pour les autres façades, une tolérance par rapport aux cotes d'implantation d'environ 1 mètre pourra être admise pour des raisons de parti ou d'ordonnement architectural.

Secteur UMa :

Les locaux en rez-de-chaussée ouvrant sur la place publique pourront être traités en retrait du nu de la façade afin de ménager un espace « de type piéton sous arcades ».

Les balcons, terrasses et loggias pourront être traités en saillies avec une sur largeur d'au maximum 1.50m à partir du 4ème le premier niveau correspondant aux rez-de-chaussée donnant sur une voie ou un espace ouvert au public.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des bâtiments par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise définis au plan de masse.

En particulier, les alignements mentionnés sur le document graphique devront être impérativement respectés.

Secteur UMa :

Pour les façades donnant sur une limite séparative non soumise à l'alignement, une tolérance par rapport aux cotes d'implantation d'environ 1 mètre pourra être admise pour des raisons de parti ou d'ordonnement architectural.

Les balcons, terrasses et loggias pourront être traités en saillies avec une sur largeur d'au maximum 1.50m à partir du 4ème niveau (rez-de-chaussée donnant sur l'espace public compris).

Secteur UMb :

Les trémies d'accès aux parkings pourront être réalisées en dehors des périmètres d'emprise figurant au document graphique du plan masse, mais en contiguïté avec ceux-ci.

Les saillies de balcons, des auvents et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan de masse.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les implantations des bâtiments les uns par rapport aux autres doivent s'inscrire dans les polygones d'emprise au plan de masse.

REGLEMENT

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise prévus au plan masse.

Secteur UMa :

Une tolérance par rapport aux cotes d'implantation conforme aux dispositions de l'article UM6 et UM7 pourra être admise, sous réserve du respect des dispositions des articles UM6 et UM 7 du présent règlement.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à la dalle de couverture (non compris les ouvrages techniques en superstructure) doit respecter les cotes d'altitude indiquées sur le plan de masse et établies en fonction de la cote d'altitude de référence ONGF.

Une tolérance de plus ou moins 0,50m pour des raisons techniques pourra être acceptée.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR**Conditions générales :**

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment par une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant.

Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...), et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Couleurs :

Les enduits, et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. La polychromie peut être autorisée, sous réserve de respecter les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme.

Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façades et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles transparents ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et être en harmonie avec elles. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits de la ville.

Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %, les chiens assis sont interdits.

Toitures terrasses : les terrasses accessibles, affectées à un autre usage que celui de simples toitures, sont admises.

REGLEMENT

Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhaussés doivent être traités de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Murs de soutènement :

Ils doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UM à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupoles:

Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce de détail, y compris ceux intégrés à un centre commercial ou à une galerie marchande : 1 place pour 25 m² de surface d'exposition et de vente,
- pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 2 postes de travail, avec un minimum de 1 place pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les établissements scolaires, 2 places par classes,
- pour les constructions à usage hôtelier ou para-hôtelier : 1 place pour 2 chambres,
- pour les restaurants, 1 place pour 20 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements recevant du public, 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillie.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules, doit être réalisé.

ARTICLE UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Secteur UMa :

La place publique centrale portée sur le document graphique devra être traitée en espace accessible, comportant des cheminements piétonniers, et être, pour partie, végétalisée avec des arbres de haute tige.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Secteur de l'îlot Jean Bouin

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone de mixité sociale destinée à de l'habitat.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sous réserve de présenter un caractère de mixité sociale ;
- Les constructions et les aires de stationnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les installations classées liées et nécessaires aux constructions admises dans la zone.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en

application de l'article 682 du code civil ;

- les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères etc...

- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

REGLEMENT

Assainissement :

Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation apparaissant sur le plan de zonage excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter en limite par rapport aux voies et aux emprises publiques. Seuls des balcons pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation apparaissant sur le plan de zonage excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter en limite par rapport aux voies et aux emprises publiques. Seuls des balcons pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation apparaissant sur le plan de zonage excepté pour les parkings, ainsi que leur rampe d'accès, qui pourront s'implanter en limite par rapport aux voies et aux emprises publiques. Seuls des balcons pourront surplomber le domaine public.

ARTICLE UX 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS**Conditions de mesure :**

La hauteur est mesurée en hauteur frontale, elle correspond à la différence allométrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.

Les édifices techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.

REGLEMENT

Règles de hauteur applicables :

La hauteur des constructions ne peut excéder 25 mètres ni R+6.

Toutefois :

- La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris et hors mur anti bruit, ne devra pas excéder 1,50 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du soi existant.
- Dans le cas d'une clôture en limite séparative de type mur antibruit, la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra excéder 1,50 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Conditions générales :**

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux :

- Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural. - Sont admis : les autres matériaux.

Couleurs : - Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents.

- Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.

Façade et murs extérieurs :

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparent, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.

Toitures :

- Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.
- Toitures traditionnelle : la pente ne peut excéder 30 %.
- Sont interdits les chiens assis.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.
- Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.

REGLEMENT

Gaines et conduits :

Les gaines et conduits exhausés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Sois extérieurs :

- Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone.
- Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies.
- Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés.

Murs de soutènement :

Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.

Murs de clôture :

Les murs de clôture ne sont autorisés qu'à la condition qu'il s'agisse de murs antibruit. Dans ce cas, ils devront, autant que possible, être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins.

Les panneaux solaires :

Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UX à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

Antennes et coupôles :

Les antennes et coupôles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1 aire de stationnement voiture par logement,
- 1 aire de stationnement deux-roues pour 2 logements.

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**URBANISATION FUTURE STRICTE****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU délimite trois secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme.

La zone 1AU du quartier FONDIVINA destinées aux activités tertiaires, d'habitat et d'équipements collectifs liés à la vie quotidienne du quartier, activités de tourisme et loisirs, hébergement touristique et hôtelier,

La zone 1AU du quartier TERRAGNA destinées aux activités tertiaires, d'habitat et d'équipements collectifs liés à la vie quotidienne du quartier, activités de tourisme et loisirs, hébergement touristique et hôtelier,

La zone 1AU du quartier GRIMA destinée à un parc urbain paysager et des équipements à vocation culturelle, touristique et de loisirs.

En raison du caractère non équipé de ces secteurs, les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20% de la surface de plancher des bâtiments existants,
- Les travaux de mise en sécurité par rapport aux risques naturels existants.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIES

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, le terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE 1AU 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Pour permettre la réalisation de l'extension d'un bâtiment existant, ce dernier doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

REGLEMENT

Assainissement :

Assainissement des eaux usées : Pour permettre la réalisation de l'extension d'un bâtiment existant, ce dernier doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées peuvent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur le terrain. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux usées dans les vallons et fossés est interdit.

Assainissement des eaux pluviales :

En cas d'absence de réseau pluvial, prévoir la réalisation d'un bassin de rétention.
En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égale à 5m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5m des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée de tout point de la construction à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures, mur bahut compris, seront composées d'un muret de 60 centimètres de hauteur surmonté d'un grillage ou barreaudage droit d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Il pourra être prévu une opacification uniquement végétale.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

REGLEMENT

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (ZONE N)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N délimite les secteurs à caractère naturel situés dans les grands espaces naturels ou les vallons qui représentent des coupures vertes au sein des espaces urbanisés. Ce sont des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur Nc correspond au cimetière existant.

Certains terrains compris dans la zone N peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les installations, aménagements et infrastructures liées à la sécurité
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute,
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.
- Les installations classées liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute, ainsi que les constructions et activités de restauration, les aménagements liés à l'activité d'une aire de service,
- Les exhaussements et affouillements liés aux aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,
- Les aménagements et les installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel. Ces aménagements devront respecter le milieu naturel existant et ne pas dénaturer par leur localisation et leur aspect le caractère des lieux,
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cet aménagement ne crée pas de surface de plancher.

REGLEMENT

Secteur Nc :

- La réalisation d'un cimetière y compris ses constructions annexes (dont logement pour le gardien),
- Les aires de stationnement qui lui sont liées.

2- Dans les zones soumises à des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article N1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article N2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :**

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.

Condition d'accès aux voies ouvertes au public :

- Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants :

Eau potable :

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Secteurs N et Nc :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement :**Assainissement des eaux usées :**

Pour permettre la réalisation de l'extension des bâtiments existants, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

REGLEMENT

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans les caniveaux et fossés est interdit.

Assainissement des eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A8,
- 75 m de l'axe des RD 51, RD2564 et RD 6007,
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des autres voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONSConditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'aplomb de l'égout du toit.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

REGLEMENT

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures, mur bahut compris, seront composées d'un muret de 60 centimètres de hauteur surmonté d'un grillage ou barreaudage droit d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Il pourra être prévu une opacification uniquement végétale.

Les panneaux solaires sont autorisés sur l'ensemble de la zone N à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ANNEXE 5a)

n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
1	Aménagement du square Kraemer	LA COMMUNE	514 m²	AE 367 en partie AE 616, 617 en totalité
2	Élargissement de l'avenue général de Gaulle	LA COMMUNE	78 m²	AE 231, 232, 191 en partie
3	Aménagement du rond-point place Commandant Raynal	LA COMMUNE	117 m²	AE 177, 580 en partie
4	Création d'un parc de stationnement public enterré	LA COMMUNE	3 189 m²	Uniquement le sous-sol enterré des parcelles AD 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 en totalité et AD 373 en partie
5	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
6	Liaison à créer entre la moyenne corniche et la route des Serres	LA COMMUNE	Largeur 6m	AC 359, 503, 558, 559 en partie AD 16, 397 en totalité
7	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
8	Cheminement piéton à créer entre l'impasse des Garages et la bretelle du Centre	LA COMMUNE	Largeur 3m	AH 81, 370, 369, 361, 152, 490, 91, 521, 524 en partie
9	Aménagement hydraulique	LA COMMUNE	2 212 m²	AK 310, 311 en totalité
10	Liaison entre l'impasse des garages et la rue des Martyrs	LA COMMUNE	Largeur 6m	AH 96, 97 et 126 en partie AH 92 en totalité

REGLEMENT

11	Création de parkings souterrains avec restitution du stade de football en surface	LA COMMUNE	6 229 m ²	AI 195 en partie
n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
12	Aménagement du rond-point angle avenue Professeur Langevin et l'avenue Vilaine	LA COMMUNE	216 m ²	AH 282 en totalité
13	Création d'une école	LA COMMUNE	1 704 m ²	AI 286 en totalité. Toutefois, les étages de la construction non occupés par l'école pourront être destinés à d'autres occupations (logements ou autres)
14	Extension de l'école Paul Doumer	LA COMMUNE	400 m ²	AI 139 en totalité
15	Liaison entre l'avenue des Pins et le boulevard Paul Doumer	LA COMMUNE	939 m ²	AI 89 en totalité
16	Aménagement du carrefour rue Victor Hugo, rue Pierre Curie et avenue des Pins	LA COMMUNE	859 m ²	AI 134 en partie AI 96 en totalité
17	Réhabilitation de la Crémaillère	LA COMMUNE	12 500 m ²	AH 497 en partie AE 32, 319 en totalité AK 383, 384 en totalité

REGLEMENT

18	Parking sous terrain à créer	LA COMMUNE	617 m ²	AH 107 en totalité
20	Elargissement de la route Font Divina	LA COMMUNE	Largeur 6m	AM 19, 20, 21, 22a, 23a, 1, 79, 74, 77, 193, 196, 197, 4, 9a, 104, 107, 96, 99, 119, 124, 195, 85, 86, 89, 134, 135, 138, 45, 183, 139, 27, 78, 28, 29, 30, 31a, 33, 32, 34a, 35a en partie AM 184 en totalité
n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
21	Elargissement du boulevard Guynemer	LA COMMUNE	Largeur 11,5m	AD 105, 104, 106, 116, 120, 122, 123, 124, 127, 128, 136, 137, 138, 142, 107, 108, 395, 101, 143, 144, 146, 147, 89, 90, 94, 378, 262, 263 en partie AC 4, 32, 34, 35, 36, 46, 48, 61, 62a, 80, 188, 189, 190, 191, 195, 196, 199, 200, 211, 223, 224, 236, 238, 242, 243a, 244a, 247, 248, 250, 251, 252, 265, 266, 267a, 270a, 271, 272, 273, 274a, 275, 276, 277, 278, 314, 318, 328, 331, 347, 362, 372, 407, 408, 425, 436, 450, 451a, 510, 512, 513, 563, 564, 578, 579, 599, 612, 621 en partie
22	Elargissement de la route des Serres	LA COMMUNE	Largeur 6m	AD 395, 105, 4, 32, 414, 48, 5, 8a, 28a, 29, 30, 34, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 77, 87, 103, 110, 115, 254, 280, 283, 290, 338, 339, 349, 354, 375, 376, 380, 383, 387, 389, 413 en partie AC, 292, 293, 363, 366, 369, 371, 372, 374 en partie
23	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
24	Équipements sportifs	LA COMMUNE	371 m ²	AL 86 en partie AL 42, 13 en totalité

REGLEMENT

25	Aménagement du rond-point angle de l'avenue Vilaine et la bretelle du Centre	LA COMMUNE	121 m ²	AH 453 en partie
26	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
27	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
28	Centre technique municipal et parking	LA COMMUNE	1 400 m ²	AH 478 et 479 en partie
29	Aménagement d'un parking public	LA COMMUNE	1 882 m ²	AD n° 177
n° Repère	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	PARCELLES CONCERNEES
30	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
31	Aménagement, élargissement et requalification de l'impasse des Garages	LA COMMUNE	Largeur 5 m	AH 125, 124, 122, 119, 117, 103, 104, 383, 106 en partie
32	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
33	Servitude de mixité sociale - Détail de la servitude en annexe n°5b			
34	Prolongement du chemin de la Noix	LA COMMUNE	1 663 m ² Largeur 6 m	AD 129, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 164, 165, 167, 168, 169 en partie AD 160, 170, 256 en totalité

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
 Reçu le 14/09/2021

REGLEMENT

35	Servitude de mixité sociale – Détail de la servitude en annexe n° 5b		
36	Création d'une voie de circulation entre le boulevard Guynemer et le boulevard d'Italie	LA COMMUNE	540 m ² Largeur 6 m
37	Servitude de mixité sociale – Détail de la servitude en annexe n° 5b		

REGLEMENT

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ANNEXE 5b)

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
5	AD n°87 en partie AD n°341 et AC n°273 en totalité, soit 2 499 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m ² de surface de plancher
7	AH n°478 et 479 en partie soit 6 030 m ²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 000 m ² de surface de plancher
23	AC n° 224 en partie, 222, 223, 407 et 408 en totalité, soit 3 727 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m ² surface de plancher
26	AH n°40, 41, 42, 43, 44 en totalité, soit 1 898 m ²	PLAI (6 %) PLS (10 %) PLUS (24 %)	40 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 675 m ² de surface de plancher
27	AC n°601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 et 617 en totalité, soit 4 349 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 2 500 m ² de surface de plancher
30	AC n° 48, 50, 51, 52, 53, 321, 322 et 61, pour une superficie totale de 3 861 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 250 m ² de surface de plancher

73

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

Reçu le 14/09/2021

REGLEMENT

32	AC n° 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 347 et 348 pour une superficie de 3 040 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21 %)	30 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 100 m ² de surface de plancher
33	AI n° 168, 171, 184, 446, 447 en totalité et n° 185 pour partie, soit 1 038 m ²	PLAI (7 %) PLS (5 %) PLUS (23 %) 5% de logements en accession encadrée.	39 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1200 m ² de surface de plancher
35	AD n° 139,140, 141, 150, 151, 152, 154, 156, 157, 160, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 256, 328, 329 et 330 en totalité AD n° 155 en partie, pour une superficie de 5 283 m ²	PLAI (9 %) PLUS (21%)	30% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 600 m ² de surface de plancher
37	AL n° 87 et AE n°6 (partiellement)	PLAI (30%) PLUS (44 %)	60 % du nombre et de la surface de plancher sur les terrains concernés, représentant au moins 88 logements sociaux

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Enquête publique
Déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de
Beausoleil pour le projet dit « Domaine Charlot »

Pétitionnaire et Maître d'ouvrage: la ville de Beausoleil

DOCUMENT 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Du mardi 1 juin 2021 au mercredi 30 juin 2021 inclus

Destinataires :

- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice
- Monsieur le Maire de Beausoleil

Table des matières

1. Présentation du projet dans la notice explicative	4
1.1. Situation du projet	4
1.2. Caractéristiques du projet	5
1.2.1. Destination du projet	5
1.2.2. Description des différentes parties du projet	6
1.3. Mise en compatibilité avec le PLU	9
1.3.1. Evolution apportée au document graphique	9
1.3.2. Evolution apportée au règlement	10
1.4. Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux	14
1.4.1. Compatibilité avec les divers schémas et programmes	14
1.4.2. Synthèse des enjeux environnementaux	16
1.4.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels	16
1.4.4. Etude d'incidence Natura 2000	18
1.5. Justification de l'intérêt général	18
1.5.1. Un besoin en équipement culturel	18
1.5.2. Un besoin en équipement pour favoriser le lien social	18
2. Organisation de l'enquête publique	19
2.1. Désignation d'un commissaire enquêteur	19
2.2. Réunion préalable et visite sur site	19
2.3. Prescription de l'enquête publique	21
3. L'enquête publique	22
3.1. Mise à Disposition du dossier de l'enquête publique	22
3.2. Permanences	22
3.3. Publicité de l'enquête et information du Public	22
3.3.1. Site internet	23
3.3.2. Affichage et annonces parues dans la presse	23
3.4. Déroulement de l'enquête publique	23
3.5. Clôture de l'enquête publique	24
4. Etude et analyse du dossier de l'enquête publique	25
4.1. Composition du dossier d'enquête	25

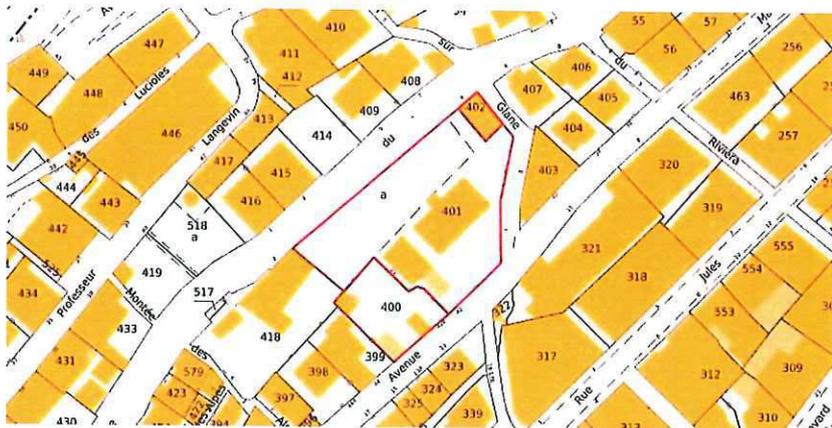
4.2. Constat et avis du Commissaire enquêteur sur le dossier	26
4.2.1. Sur la notice de présentation	26
4.3.2. Sur l'ensemble des pièces	26
5. Observations du Public.....	26
5.1. Présentation synthétique des dire	26
5.1.1. Nombre de dire	26
5.1.2. Tableau récapitulatif de chaque dire	27
5.1.3. Tableau synthétique des thèmes abordés dans les dire	34
5.1.3.1. Arguments pour.....	34
5.1.3.2. Arguments contre.....	34
5.2. Questions, observations du public et du commissaire enquêteur.....	35
5.2.1. Disparition du Jardin.....	36
5.2.2. Existence d'autres structures	37
5.2.3. Financement.....	39
5.2.4. Architecture.....	40
5.2.5. Nuisances.....	40
5.3. Propositions formulées par les opposants au projet	41
6 Présentation synthétique des Réponses de la mairie de Beausoleil.....	44
7. Annexes	53
Documents administratifs	53
Dires du public.....	53
Réponses de la Mairie	53

1. Présentation du projet dans la notice explicative

1.1. Situation du projet

Le site du projet est situé au cœur de la ville, sur l'avenue du Maréchal Foch. Il s'agit des parcelles AE400, 401 et 402, propriétés de la commune, sur une superficie d'environ 2093m². Ce site est délimité par :

- L'avenue du Maréchal Foch au sud,
- L'avenue du Carnier au Nord,
- Les escaliers Oradour-sur-Glane, transversaux à l'Est.



Le domaine de Charlot date de la fin du XIX siècle. Il se compose de :

- La villa Chêne, ancienne maison de maître qui prend place sur 4 niveaux pour une superficie de 715 m²(R+2 sur sa façade Nord et en R+3 sur sa façade Sud) ;
- La villa Emilie, d'une superficie de 200m².

Dans le cadre du projet de réalisation d'équipement public porté par la municipalité, l'Architecte des Bâtiments de France a émis les préconisations suivantes :

- Conserver l'emprise de la villa Emilie en y intégrant la zone des escaliers, hors emprise des jardins,
- Conserver la villa Chêne comme bâtiment référent de la composition afin de maintenir la lecture du domaine et notamment des 4 façades de la villa chêne. Une éventuelle extension ne devra pas obérer son impact dans le paysage,

- Conserver le jardin arrière (jardin poétique) en pleine terre et supprimer toute extension dans cette zone,
- Permettre l'extension du bâti (zone d'intervention maîtrisée) dans les jardins sur la partie ouest avec reconstitution des restanques.

1.2. Caractéristiques du projet

1.2.1. Destination du projet

Le projet porte sur la construction d'une médiathèque, d'une résidence d'artiste, d'un centre administratif, d'un bar/restaurant, de jardins.

Le projet retenu propose une extension contemporaine qui épouse la déclivité du site s'intégrant ainsi dans le paysage urbain, et conserve les 2 villas réhabilitées. Il prévoit notamment sur 2600 m² de surface de plancher :

- Un espace d'accueil d'environ 315 m²;
- Un espace médiathèque d'une superficie d'environ 780 m², comprenant une section adulte, une section jeunesse et une section médiation;
- Un espace logistique pour la médiathèque d'une superficie de 215 m² environ;
- Un espace administratif d'une superficie d'environ 335 m²;
- Une résidence d'artiste (hébergement et atelier) sur une superficie d'environ 250 m² ;
- Un forum / espaces de convivialité, composé de l'accueil, d'un bar, d'une salle de restauration et d'une cuisine, sur une superficie d'environ 225 m².

Les espaces extérieurs, d'une superficie d'environ 1200 m², seront composés de jardins (agricoles, monacal, d'apparat et poétique), d'une terrasse et d'un abri pour le matériel, et d'espaces de stationnement.

Vue du projet du côté de d'avenue Maréchal Foch (Côté Sud)



1.2.2. Description des différentes parties du projet

1) L'accueil

Il constitue la zone d'interface entre l'espace public urbain, avenue Foch, et l'espace public intérieur de la médiathèque, une vitrine de l'offre documentaire et des services proposés par la médiathèque invitant toute personne à franchir le seuil de l'équipement.

2) La médiathèque / Centre social

La médiathèque est constituée de différents espaces :

- L'espace de presse / actualités ;
- Les espaces de documents en libre accès ou plateaux des collections. 2 collections seront présentées : un espace jeunesse adapté au public ciblé et des collections documentaires adultes et jeunesse ;
- Les espaces de travail/lecture et d'étude : ces espaces sont les lieux qui construisent la qualité d'une médiathèque ;
- Les espaces de médiations/ animation centre social s'organiseront autour d'un espace de formation multimédia et technologie de l'information (audiovisuel, écriture, illustration, photographie, court métrage, cinéma...);
- Un espace dédié aux arts manuels, arts plastiques, arts peinture, sculpture, patrimoine. Etc..;
- À l'extérieur, un espace dédié au jardinage, au potager, à la botanique et la nature, la permaculture et l'ethnobotanique, une grainothèque ;

- Un espace d'animation en lien avec le territoire et les partenaires associatifs.

3) Les services internes

Les espaces internes rassemblent les espaces réservés au personnel de la médiathèque et non accessibles au public. Il s'agit d'espaces de logistique et les espaces de gestion de médiathèque / centre social. Ils comprennent les bureaux et espaces de travail et de réunions.

4) Administration et locaux du personnel

• Le pôle social et le pôle jeunesse

Actuellement situé dans la rue Jules FERRY, l'ensemble des locaux du CCAS déménageront dans le domaine Charlot. Les fonctions assurées aujourd'hui seront reconduites dans le domaine. Les activités mises en place par le CCAS s'effectueront sur site et en complémentarité avec le Centre maison d'associations, le jardin solidaire, l'épicerie sociale et le centre culturel.

• Bureaux d'accueil visant à recevoir du public de façon confidentielle

Pour les services sociaux autres qui pourraient être de passage suivant les permanences ou demandes existantes.

• Bureaux administratifs et espaces mutualisés pour le personnel de l'équipement

Le personnel du domaine sera regroupé dans des locaux dédiés. Ils permettront au personnel de se détendre, d'effectuer leur prise de repas, le changement d'habits, etc.

5) Espaces extérieurs/jardins

Le projet déploie 4 jardins étagés, un balcon (avenue du Carnier) et un parvis d'accueil (avenue du Maréchal Foch) :

1. Les jardins du Marché (ancien jardin patrimonial) : Ils contiennent le jardin agronomique, le jardin poétique et la terrasse du restaurant sur le plateau haut. La majorité des végétaux du projet se mangent ou entrent dans des préparations culinaires partagées par les différentes populations qui habitent Beausoleil : italiens, espagnols, comoriens, sri lankais, indiens de Pondichery, marocains, philippins...
2. La Chambre des Feuillages : Elle contient le jardin monacal et un accès intermédiaire à la médiathèque par un canyon à ciel ouvert.
3. Le jardin des Hespérides : Il contient le jardin des enfants et le jardin d'apparat.
4. Le Thalweg : il est composé du jardin expérimental sur 3 niveaux en cascade incluant un petit espace extérieur de lecture.

Plan des différents jardins :

Jardin des Hespérides devant la villa Chêne

Chambre des feuillages entre la villa Chêne et les escaliers d'Oradour sur Glane

Jardin du marché entre la villa Chêne et l'avenue du Carnier

Thalweg côté sud à côté de la médiathèque



6) Résidence d'artistes

L'espace d'hébergement d'artistes disposera d'un accès indépendant. La capacité fixée fait état d'un besoin de 4 T1, et d'hébergement en dortoir. Un salon avec coin cuisine partagé, ou encore co-living permet aux artistes d'avoir un lieu dédié pour la convivialité. La capacité

totale d'hébergement est fixée à 2 personnes par T1 et 4 par dortoirs soit au total 16 personnes.

7) Bar/Restaurant – Le forum BAR

Lieu de rassemblement avec un aménagement de type « guinguette ». Cet espace aura pour objet d'assurer un pôle de vie quotidienne, avec un service de bar et de restauration, mais aussi d'insertion par le biais d'une cuisine aménagée de manière pédagogique.

1.3. Mise en compatibilité avec le PLU

Le site du projet est actuellement classé en secteur UBap du PLU en vigueur.

La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.

Le sous-secteur UBap constitue des secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère: « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers».

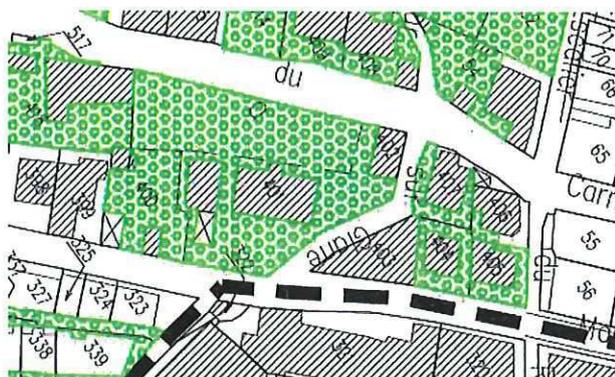
Les règles d'implantation prévoient par ailleurs que les bâtiments soient réalisés à l'alignement des voies et emprises publiques, en recul de 6 m des voies piétonnes et en retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder celle du bâtiment d'origine.

Les espaces non bâtis des parcelles du projet sont par ailleurs concernés par l'inscription graphique « jardins à protéger ». Cette inscription implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal, s'il existe, et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio, s'ils ne sont pas végétalisés.

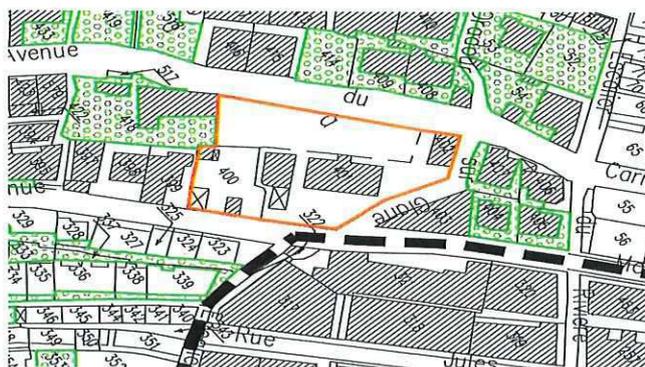
Le secteur UBap ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet d'équipement social et culturel :

- les parcelles du projet sont concernées par une inscription graphique de protection des jardins,
- le règlement n'autorise pas de construction nouvelle ne permettant pas la création de l'équipement projeté.

1.3.1. Evolution apportée au document graphique



Retrait de la protection paysagère



1.3.2. Evolution apportée au règlement

PLU actuel	Modifications prévues
<p>Extension des constructions dans le secteur UBap</p> <p>Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ; 	<p>En dehors du périmètre du projet porté sur le document graphique.</p>

<p>- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; ou les équipements collectifs ;</p> <p>- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;</p> <p>- Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction.</p> <p>Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant admise.</p>	<p>article L111-15 à condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Dans le secteur UBap, à l'intérieur du projet porté sur le document graphique, sont autorisés à condition de s'intégrer dans le tissu urbain environnant et sous couvert du respect de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France :</p> <p>-les constructions et aménagements nouveaux à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées,</p> <p>Les changements de destination des constructions existantes à condition d'être à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées,</p> <p>Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5m² ou de plus de 5 mètres de hauteur.</p>
<p>Voies ouvertes à la circulation automobile</p> <p>Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Toutefois dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur</p>	<p>Non réglementé dans le périmètre du projet porté sur le document graphique.</p>

<p>implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.</p>	
<p>Voies piétonnes Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton, Toutefois Dans le secteur UBap : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée Dans le secteur UBc les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton.</p>	Non réglementé dans le périmètre du projet porté sur le document graphique.
<p>Dans le secteur UBap : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée</p>	Non réglementé dans le périmètre du projet porté sur le document graphique.
<p>Règles de hauteur applicables Dans le secteur UBap La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel. La surévaluation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les</p>	Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25m.

constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus.	
<p>Conditions générales</p> <p>Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, l'architecture contemporaine est autorisée à condition de s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
<p>Couleurs</p> <p>Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration et avec l'accord des services compétents.</p> <p>Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville.</p>	Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.
<p>Toitures.</p> <p>Dans tous les cas les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville.</p> <p>Toiture traditionnelle : la pente ne peut excéder 30%.</p> <p>Sont interdits les chiens assis.</p> <p>Les toitures terrasses sont admises.</p> <p>Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics.</p> <p>Les édicules techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel.</p> <p>Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules, ascenseur,</p>	Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.

caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel.	
Les espaces boisés classés portés sur le document graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L130-1.	l'article L133-1.
Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectés aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50m ² de terrain. Une superficie en pleine terre d'au moins 20% des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone devront être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement.	Et pour les équipements situés dans le périmètre du projet porté sur le document graphique.
Éléments du patrimoine paysager Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5 III ² du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger » doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20% de la surface du jardin.	Article L151-23 Dans le périmètre du projet porté sur le document graphique, ces jardins à protéger peuvent être uniquement de surface. Des constructions peuvent être situées en sous-sol à condition de conserver une épaisseur de terre suffisante pour la pérennité de la végétation.

1.4. Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux

14.1 Compatibilité avec les divers schémas et programmes

Le projet se situe en dehors des territoires à protéger au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes. Le Schéma de cohérente territoriale de la Riviera Française n'est pas encore approuvé et donc non opposable aux procédures d'évolution des

PLU. Toutefois cette déclaration de projet est compatible avec le futur projet de SCoT qui a été arrêté en juillet 2019.

Le projet est concerné par le **Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**. En ce qui concerne les directives de ce schéma, il faut noter que :

- Le projet est rERaccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable. Le réseau de collecte des eaux usées collecte également les eaux pluviales.
- Il prévoit une artificialisation d'un jardin pour accueillir des équipements publics (médiathèque/ centre social, espace d'accueil, stationnement, etc.).
- Il sera raccordé aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et pluvial et ne contribuera pas à la dégradation des milieux aquatiques.
- Il sera raccordé aussi au réseau d'eau potable communal ce qui limite le prélèvement direct et permet le suivi des consommations.
- Il n'a pas d'incidence directe sur les bassins et les milieux aquatiques. Le projet sera raccordé aux réseaux afin de prévenir toute pollution.
- S'il engendre localement une imperméabilisation du sol supplémentaire, cette imperméabilisation est peu significative au vu du contexte déjà très artificialisé des alentours.

Le site du projet n'est pas concerné par l'aléa inondation (Plan de Gestion des Risques d'Inondation).

Le site du projet est trop précis au regard de l'échelle du **Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) PACA** Toutefois sa mise en œuvre s'inscrit dans le respect des objectifs suivants :

Objectif 61 : Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population.

Le projet permet dans le cadre de cet objectif de faciliter l'adaptation de la ville et des espaces urbains au vieillissement de la population et de favoriser la mixité intergénérationnelle.

Objectif 63 : Faciliter l'accès aux services

Le projet permet de répondre à cet objectif à travers la facilitation de l'accès aux services par le numérique et en recréant du lien (« refaire société »).

En ce qui concerne le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, le site du projet est identifié au niveau d'un espace artificialisé à proximité du réseau routier et ferroviaire. Il reste éloigné des réservoirs de biodiversité et des corridors identifiés comme à préserver ou à remettre en état. De plus, les espaces urbains et les réseaux viaires constituent des obstacles/coupures pour les espèces souhaitant s'aventurer vers le secteur du projet.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) – Annexe du SRADDET

Le projet est compatible avec le SRCAE puisqu'il prévoit l'emploi des énergies renouvelables pour fournir en partie les bâtiments en électricité/chauffage.

1.4.2. Synthèse des enjeux environnementaux

Enjeux relatifs au paysage et au patrimoine bâtis :

Intégration paysagère du projet :

- Préserver l'harmonie architecturale ambiante ;
- Préserver le caractère végétal urbain du site.

Enjeux relatifs à la biodiversité :

Le site n'est pas concerné directement par des périmètres ou zone de protection écologique. Il ne présente que très peu de sensibilités liées aux milieux naturels ou à la présence de biodiversité dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà urbanisé dans lequel aucune espèce patrimoniale protégée n'a été repérée. Le projet, circonscrit sur un espace vert protégé, ne présente pas d'enjeu pour les réservoirs ou corridors écologiques.

Enjeux relatifs aux risques :

Le site de projet n'est pas concerné par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains, ni par le risque feu de forêt. Les seuls enjeux potentiels concernent l'aléa retrait-gonflement des sols et le risque sismique. Le projet étant situé sur une zone déjà urbanisée, il ne présente pas d'enjeu notable en matière de risque.

Enjeux relatifs aux nuisances :

Le site de projet est situé à plus de 100 m de la D6007 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores induites par le trafic routier. Il ne présente donc pas d'enjeu majeur en termes de nuisances sonores subies.

Le projet prévoit l'installation d'équipements publics. Les principaux enjeux sont donc liés aux nuisances sonores que peuvent induire les équipements projetés.

Enjeux relatifs aux ressources et réseaux :

- Développer des énergies renouvelables;
- Mettre en place un contrôle de la consommation d'énergie;
- Contrôler des rejets d'eaux pour éviter la pollution de la ressource.

Enjeux relatifs à la qualité de l'air :

- Mettre en place les dispositions nécessaires pour limiter l'impact de la pollution atmosphérique.
- Aménager le site de manière à limiter les conséquences des nouveaux déplacements induits par le projet.

1.4.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures retenues pour éviter, réduire ou compenser les effets dommageables éventuels

Incidences	Mesures
Jardin Destruction d'un jardin protégé pour accueillir des équipements à destination du public.	Réalisation d'un aménagement paysager via 4 jardins étagés - Le jardin du marché aura une fonction

Modification de l'organisation du site et perte de la végétation interne.	<p>alimentaire. La plus grande majorité des arbres existants est conservée, .</p> <ul style="list-style-type: none"> - La technique de permaculture sera utilisée ; - Le jardin des feuillages : conservation des arbres existants, - Le jardin des Hespérides : 91 m² de surface fertile sur dalle, - Le Thalweg allant du nord au sud entre la verrière et le mur mitoyen. Les trois quarts du jardin sont en pleine terre.
<p>Milieu naturel et biodiversité Implantation du projet sur un site déjà artificialisé, urbanisé. Pas d'incidence significative sur les milieux naturels et la biodiversité des sites voisins, mais, destruction d'un espace vert urbain poumon vert au sein du secteur résidentiel.</p>	Aménagement de jardin avec enrichissement de la biodiversité.
<p>Risques Site concerné par le risque sismique et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux de façon faible. Pas de ruissellement supplémentaire susceptible d'aggraver des risques d'inondation sur le territoire.</p>	<p>Pour retenir l'eau création d'un bassin de rétention. Le stockage de l'eau de pluie se fera sur le site Règles de l'Eurocode 8 appliquées pour les bâtiments neufs. Niveau d'implantation de l'ouvrage permet d'éviter la stagnation des eaux de ruissellement. Aménagement de jardins sur différents étages.</p>
<p>Nuisances L'emplacement du site en centre ville l'expose à des nuisances sonores. Le projet engendrera l'augmentation de la fréquentation et des déplacements.</p>	Isolation des bâtiments aux bruits extérieurs, isolation des locaux bruyants, traitement acoustiques des sols, murs et plafonds, végétalisation des espaces libres limitant la diffusion des nuisances sonores.
<p>Ressources naturelles Projet engendrera des besoins supplémentaires.</p>	<p>Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et assainissement d'eaux usées, eaux pluviales. Utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques et panneaux solaires thermiques) en termes de distribution d'eau potable et d'assainissement lié à la construction d'équipement public.</p>
<p>Qualité de l'air Augmentation de la pollution liée aux véhicules motorisés.</p>	Le projet se situe en centre ville.

1.4.4. Etude d'incidence Natura 2000

Le site de projet est situé à un peu plus de 300 m de la Zone Spéciale de Conservation « Corniche de la Riviera ». Il reste séparé de cette dernière par de nombreux éléments fragmentant tels que les voies routières et ferroviaires ainsi que les habitations. Ainsi aucun impact direct ne sera engendré par la déclaration de projet impliquant une redéfinition du périmètre de protection patrimoniale.

Concernant les éventuelles incidences indirectes, le projet ne fragmente pas de corridors écologiques potentiels car le site de projet est enclavé dans un espace urbain. De plus, la préservation et la replantation d'espaces végétales participent à la nature en ville et pourront maintenir la fonctionnalité de la zone pour des espèces anthropophiles.

La déclaration de projet, site de projet de réhabilitation du domaine Charlot n'a pas d'incidence significative sur le site Natura 2000 « Corniche de la Riviera ».

1.5. Justification de l'intérêt général

1.5.1. Un besoin en équipement culturel

Dès 2008, le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en vigueur faisait état d'une insuffisance des équipements à vocation culturelle dans la commune : elle ne possède pas d'équipements de type bibliothèque/médiathèque.

La réalisation projetée répondra à ce besoin d'accès de proximité aux livres, aux médias.

1.5.2. Un besoin en équipement pour favoriser le lien social

Malgré sa position en continuité avec la principauté de Monaco, la commune de Beausoleil connaît un phénomène de précarisation d'une partie de sa population :

- surpeuplement des ménages,
- 10% des enfants de moins de 3 ans considérés comme vulnérables en 2015,
- observation d'un sur-décrochage scolaire par rapport aux moyennes départementale et nationale (32,7 % des 18-24 ans interrogés sont sans diplôme),
- une précarité financière qui concerne plus particulièrement certains types de ménages : 25 % des habitants vivant en famille monoparentale (environ 440 personnes) et 16% de ceux vivant en couple parental (autour de 1070 personnes). Chez les personnes seules, la pauvreté concerne 19% des femmes (environ 270 personnes) et 15% des hommes (130 personnes). Enfin, 10% des habitants de Beausoleil vivant en couples sans enfants vivent sous le seuil de pauvreté (280 personnes),
- un vieillissement progressif de la population qui nécessite de favoriser la mixité intergénérationnelle.

Au regard de ces éléments, la commune est ainsi confrontée à de potentiels risques d'isolement social, de fracture numérique, de difficultés d'accès aux droits, de précarité de l'emploi, de communautarisme marqué, de non-maitrise de la langue française, de personnes en situation irrégulière, etc...

La Ville de Beausoleil est, ainsi, la seule commune du littoral azuréen éligible à la Dotation de Solidarité Urbaine.

La commune, (soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Région et le Département) souhaite développer un équipement socio-culturel favorisant l'intégration, le lien et la mixité sociale.

Il s'agit de réunir en un lieu, le domaine Charlot, les 3 pôles suivants : pôle social, éducatif et culturel, de favoriser la rencontre de différents publics, d'amener des personnes peu habituées à fréquenter des espaces culturels (médiathèque/bibliothèque/résidence d'artistes) à le faire de par la proximité des divers services du CCAS, du pôle jeunesse avec l'offre culturelle, éducative, artistique proposées sur le site.

2. Organisation de l'enquête publique

2.1. Désignation d'un commissaire enquêteur

Par lettre datée du 7 avril 2021 le maire de Beausoleil a demandé à la Présidente du Tribunal Administratif de Nice la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique concernant la déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil pour le projet dit « Domaine du Charlot »

Par Lettre datée du 19 avril 2021, Le Tribunal Administratif de Nice a désigné :

- Marie-Claude Chamboredon,

comme commissaire-enquêteur.

L'objet de l'enquête est le suivant « Déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil pour le projet dit « Domaine du Charlot »

2.2. Réunion préalable et visite sur site

Une réunion avant le démarrage de l'enquête publique, s'est tenue dans les locaux de la mairie de Beausoleil, service de l'urbanisme, le 12 Mai 2021 à 10 Heures.

Etaient présents : Mesdames THERISOD (DGS Adjointe), OHAYON-ORDAZ (Chargée de mission Domaine Charlot - Cabinet du Maire), Messieurs SOUSTRE (Juriste Service Urbanisme), MOLINIE (Directeur Urbanisme et foncier) et moi-même.

Afin de préparer cette réunion, j'ai envoyé un courriel à Monsieur MOLINIE (Directeur Urbanisme et foncier) récapitulant les points à aborder :

1. Date de début et de fin de l'enquête publique

2. Dates et lieu des permanences
3. Mise en place du registre papier et mise à disposition du public
4. Information du public : annonces sur les journaux, affichage
5. Dématérialisation de l'enquête
6. Composition du dossier de l'enquête publique
7. Arrêté d'organisation de l'enquête publique

La réunion a permis d'éclaircir tous ces points.

J'ai pu aussi, suite à ma demande de précision concernant la notice explicative du projet, voir le plan de masse du projet et l'analyser avec les personnes présentes.

Mesdames THERISOD et OHAYON-ORDAZ ont présenté un historique du domaine Charlot.

J'ai mieux compris le lien voulu par la ville entre le secteur social et le domaine culturel (médiathèque, résidence des artistes) et l'importance attachée à l'utilisation d'un accueil commun à ces services afin de familiariser la population des services sociaux à cet outil culturel.

Des précisions sur l'appellation jardin protégé ont été apportées : cette qualification s'applique à l'ensemble du secteur et pas seulement au site du projet.

La présentation de divers plans m'a permis d'avoir une idée plus nette du projet et m'a incitée à demander par écrit des pièces complémentaires à présenter avec le dossier d'enquête publique.

Cette réunion a duré une heure.

Elle a été suivie de la visite du site avec Monsieur SPINELLI Gérard, Maire de Beausoleil, Mesdames THERISOD, OHAYON-ORDAZ. Madame SALIVAS Maïlys adjointe chargée de l'éducation, culture et jeunesse nous a rejoint au domaine Charlot.

Le domaine se situe près de la mairie et est donc très central, ce qui facilite son accès. Si les rues qui l'entourent sont relativement étroites, des escalators débouchent directement sur le site. Des arrêts de bus sont situés à proximité de ce lieu rendant son accès plus aisé.

Sur place, avec les plans, j'ai mieux perçu l'implantation des divers bâtiments présents actuellement sur le domaine (Villa Chêne, villa Emilie) et celle de la future médiathèque. Je me suis aussi rendu compte du délabrement extérieur et intérieur de la villa Chêne qui accueillera les services sociaux, ainsi que de l'état d'abandon des jardins qui sont actuellement fermés au public. J'ai noté la présence de poules et de ruches donnant à ce lieu un aspect « campagne ».

La toiture d'une ancienne écurie impacte fortement l'aspect d'une partie du jardin situé côté nord.

Une brève incursion dans la ville m'a permis de découvrir des institutions culturelles développées par la ville, en particulier le centre culturel « Prince Jacques ».

La visite s'est terminée à 12H.

Je suis partie avec un nouveau dossier constitué entre autre, des plans de masse, des coupes longitudinales et transversales, des plans façades Nord, Sud, Est APD.

2.3. Prescription de l'enquête publique

Par arrêté SUF/GS/RM/AS/44-21 en date du 17 mai 2021 le maire de la commune de Beausoleil :

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et L.153-31 ainsi que les articles L.153-54 et suivants ;
- Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1., 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 le Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 8 mars 2008 en sa dernière version exécutoire le 28 novembre 2020 ;
- 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 29 septembre 2020 engageant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur la réalisation d'un projet d'équipement public sur les parcelles cadastrées section AE numéros 400,401, et 402 sises 42 Avenue du Maréchal Foch ;
- Vu la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée par courrier en date du 7 avril 2021 auprès du Tribunal Administratif de Nice ;
- Vu la décision n°E21000012/16 de la Présidente du Tribunal administratif de Nice désignant Madame Marie-Claude CHAMBOREDON en qualité de commissaire enquêteur ;

- Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

a prescrit l'enquête publique ayant pour objet :

« Déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil pour le projet dit « Domaine charlot ».

3. L'enquête publique

3.1. Mise à Disposition du dossier de l'enquête publique

Le dossier a été mis à la disposition du public (outre le temps des permanences assurée par la commissaire enquêtrice) aux horaires d'ouverture de la Mairie, soit : de 8H30 à 12H et de 13H30 à 16H30, du lundi au vendredi, excepté le mercredi après-midi. Il était consultable au service « Urbanisme et Foncier » de la mairie.

3.2. Permanences

Les dates et horaires retenus pour les permanences du commissaire enquêteur ont été fixés lors de la première réunion :

Les permanences ont eu lieu à la mairie de Beausoleil, bâtiment Le Centre, 3^{ème} étage, salle Apollinaire.

- Le 1 juin de 10 H30 à 12H30 et de 13H30 à 17 H
- Le 18 juin de 10H30 à 12 H30 et de 13H30 à 16H
- Le 30 juin de 10H30 à 12H30 et de 13H30 à 16 H

La première date correspond au début de l'enquête et permet ainsi de vérifier la teneur du dossier définitif mis à la disposition du public, l'affichage à la mairie. Quant à la dernière date, il s'agit de clôturer l'enquête et de récupérer l'ensemble des documents en particulier le registre des observations.

Hors permanence, le dossier pouvait être consulté au service « Urbanisme et Foncier » de la mairie de Beausoleil aux heures d'ouverture des bureaux, soit : du lundi au jeudi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H et le vendredi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H.

3.3. Publicité de l'enquête et information du Public

L'arrêté municipal SUF/GS/RM/AS/44-21 en date du 17 mai 2021 prescrivant l'enquête publique indique outre les dates de permanence du commissaire enquêteur, les horaires de mise à disposition du dossier d'enquête publique. Le site internet présentant le dossier d'enquête est notifié.

3.3.1. Site internet

La mairie a ouvert sur son site dans l'onglet « Urbanisme et foncier » un autre onglet consacré à l'enquête publique. L'ensemble des documents constituant le dossier de l'enquête publique ainsi que les documents demandés au fur et à mesure du déroulement de l'enquête étaient consultables sur le site. Une habitante s'est plainte de la difficulté d'accéder au site, toutefois la façon d'y parvenir était indiquée sur les affiches et sur l'arrêté.

La mairie n'a pas mis en place de registre dématérialisé mais une adresse mail a été créée pour l'enquête publique et les courriels m'ont été transférés automatiquement

3.3.2. Affichage et annonces parues dans la presse

La publicité de l'enquête a été programmée par le biais de 2 journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours après. Elle a été faite dans deux journaux : Les petites Affiches des A.M. (semaine du 14 au 20 mai 2021) et Nice-Matin (18 mai 2021). Une seconde parution a eu lieu dans les mêmes publications : Les petites Affiches des A.M, semaine du 28 mai au 3 juin 2021 et le 2 juin 2021 pour Nice-Matin.

L'affichage en mairie a débuté 15 jours avant le début de l'enquête publique et a duré pendant toute l'enquête publique. Un procès verbal d'affichage a été signé le 19 mai 2021 par le brigadier chef principal de la municipale.

La publicité de l'enquête dans la presse a respecté les obligations d'information : 2 avis dans 2 journaux différents, le premier avis, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, le second, dans les huit premiers jours, comme le prescrivait l'arrêté municipal.

Les lieux retenus pour afficher ont été la mairie de la commune, le bâtiment « Le centre » où s'est déroulée l'enquête publique, le service de l'urbanisme et sur site « domaine Charlot », escaliers Oradour sur Glane.

Suite à la demande d'une habitante de Beausoleil et de ma visite sur place, 2 autres affiches ont été apposées sur le site concerné : une, « avenue Foch » et une autre « avenue du Carnier ».

La couleur des affiches et les dimensions sont celles prévues par la réglementation.

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux dispositions légales.

3.4. Déroulement de l'enquête publique

Les permanences se sont déroulées dans une salle de la mairie de Beausoleil située dans le bâtiment « Le centre », salle Apollinaire au troisième étage.

Le 1 juin, premier jour de permanence, 3 personnes sont venues noter des observations sur le registre d'enquête publique.

Suite à une première étude des observations reçues, lors de ma deuxième permanence, j'ai posé à Messieurs Molinié et Soustre une série de questions concernant le déménagement du C.C.A.S., l'intérêt de cette opération, la possibilité ou non de créer la bibliothèque dans la villa Chêne ce qui aurait permis de conserver la totalité du jardin, et de diminuer les frais. Suite à cet échange, il a été décidé :

- D'une part d'inclure dans le dossier d'enquête publique, le projet culturel scientifique éducatif et social de la médiathèque du domaine Charlot
- D'autre part d'organiser une réunion ou du moins des échanges entre la directrice du C.C.A.S, la responsable du projet, le bureau d'études et moi-même.

Le 29 juin j'ai ainsi pu par visio conférence interroger le cabinet d'architecte représenté par Monsieur Barani et 3 de ses collaborateurs dont le paysagiste sur le projet et les choix architecturaux retenus.

Le dernier jour de l'enquête publique j'ai rencontré la directrice du CCAS ainsi que la directrice du centre social.

Le premier jour de l'enquête, le 1 juin, 3 personnes sont venues et ont noté des remarques.

Lors de la deuxième permanence, 1 personne a été accueillie le matin, 10 l'après-midi. Des personnes (7) qui attendaient leur tour ont souhaité être reçues ensemble. 1 autre personne s'est jointe au groupe quand elle est arrivée.

6 personnes ont été reçues au cours de la troisième permanence, le dernier jour de l'enquête publique.

2 employées du service social de la ville ainsi que la directrice du centre social, se sont abstenues de toute observation écrite : elles étaient favorables au projet qui, selon elles, va permettre un suivi plus global et donc plus efficace des populations en difficultés.

Lors de cette dernière permanence une observation, une lettre, deux pétitions ont été rajoutées aux dires déjà recensés.

3.5. Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le 30 juin 2021. à 16H comme prévu.

Ce jour là, j'ai reçu également la directrice du C.C.A.S. qui m'a apporté des compléments d'information sur le projet.

Un courriel a été envoyé à 22h, l'enquête se terminant à 16H, il n'a pas été pris en compte.

Les observations par courriels ont été, à partir du 10 juin, scannées et insérées régulièrement à la fois dans le registre d'enquête publique (déposé à la mairie) et sur le site de la mairie. De même les observations sur le registre papier ont été scannées et mises à disposition du public sur le site de la mairie.

Toutes les observations ont été classées à la suite (lettres, écrits directs) sans différencier leur provenance.

Chaque dire été inscrit sous la forme suivante : un R suivi du chiffre correspondant à son ordre d'arrivée.

4. Etude et analyse du dossier de l'enquête publique

4.1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier de l'enquête comportait les pièces suivantes :

Partie 1 : Pièces du dossier d'enquête publique

- Note cadrant l'enquête publique
- Délibération lançant la procédure de Déclaration de Projet n°4
- Notice de présentation
- Procès-verbal d'examen-conjoint entre les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Accusé-réception – Saisine de l'Autorité Environnementale
- Absence d'observations dans les délais impartis de l'Autorité Environnementale
- Désignation par le Tribunal Administratif de Madame CHAMBOREDON en qualité de commissaire-enquêteur
- Arrêté ouvrant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Procès-verbal constatant l'affichage de l'avis
- Publication n°1 de l'avis dans Nice-Matin
- Publication n°2 de l'avis dans Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes

Partie 2 : Pièces demandées par Madame le commissaire-enquêteur pour compléter le dossier d'enquête

- Courriel de demande de pièces complémentaires
- Plan de masse du projet
- Vue de la façade Nord
- Vue de la façade Sud
- Vue de la façade Est
- Coupe longitudinale 11
- Coupe longitudinale 22

- Coupe transversale AA
- Coupe transversale BB
- Carnet des plans de paysage

Demande d'ajout de Mme Chamboredon

- Projet culturel "Domaine Charlot"

4.2. Constat et avis du Commissaire enquêteur sur le dossier.

4.2.1. Sur la notice de présentation

La notice de présentation composée de 73 pages ne développait que sur 5 pages l'intérêt du projet ne permettant pas vraiment de comprendre ce que le projet, dans sa dimension sociale apportait de plus par rapport aux structures existantes. De plus, après des données statistiques sur la population de la ville, l'argumentation se base sur des concepts qui de par leur nature même restent très abstraits, ne rendant pas compte concrètement de l'activité de ce nouveau lieu.

4.3.2. Sur l'ensemble des pièces

Le dossier a été complété au fur et à mesure de mes demandes. Des plans de la médiathèque ont été rajoutés afin que le public puisse mieux percevoir l'impact de la structure sur le site, son implantation, la disposition des différents services. Le document « Projet culturel domaine Charlot » incorporé dans le dossier à partir de ma demande du 20/06/2021 a développé les orientations stratégiques débouchant sur la création de la médiathèque/centre social.

Les deux avis de publicité postérieurs au début de l'enquête ont été aussi rajoutés.

Le dossier administratif comportait les documents réglementaires.

5. Observations du Public

5.1. Présentation synthétique des dires

5.1.1. Nombre de dires

Au total 56 dires, lettres, courriels dont 2 pétitions signées respectivement par 160 et 141 personnes ont été déposés.

- 5 dires ont été écrits sur le registre d'enquête publique
- 2 lettres ont été déposées.
- 49 courriels ont été envoyés dont 2 pétitions. L'une d'entre elle a été également remise en main propre.
- 1 pétition « change.org » a obtenu 141 signatures. 11 des signataires ont par ailleurs envoyé des mails contre le projet.
- 1 pétition au nom de l'Association « Le trésor vert de Grima » a été signée par 160 personnes. Une dizaine d'entre elles ont envoyé aussi des courriels individuels contre le projet.
- Plusieurs personnes ont signé les 2 pétitions
- 6 personnes ont ajouté des commentaires à la pétition. Leurs arguments, quand ils ne se contentaient pas de reprendre le contenu de la pétition, a été pris en compte et de ce fait leurs observations ont été comptabilisées en tant que dires spécifiques.
- Au final une quinzaine de personnes (Les chiffre ne peuvent pas être précis car il n'est pas toujours aisé de lire les signatures et les noms) ont donc déposé un dire et signé une pétition.
- Hors pétition, certaines personnes ont envoyé plusieurs observations : 1 personne a écrit 8 dires, 2 autres 3.
- Une personne a écrit un dire pour annuler le précédent (non comptabilisé).
- 1 document constitué de 7 lettres de M. et Mme Pellizzoni concernant le devenir du domaine charlot et des réponses de la mairie a été apporté.

5.1.2. Tableau récapitulatif de chaque dire

Les arguments présents dans chaque dire ont été reportés de façon succincte dans le tableau ci-dessous

N° Dire	Thématiques générales	Argumentation, question, suggestion
R1	Pour	Beausoleil a besoin d'un endroit comme celui-ci.
R2	Pour	Beausoleil a besoin d'un centre culturel dynamique.
R3	C. Bresson Affichage	Affichage de l'enquête non satisfaisante. Un cyprès a été abattu aucun justificatif obtenu malgré des demandes écrites. Le jardin laissé à l'abandon est un gâchis.
R4	C. Bresson Publicité enquête	Problème d'affichage, de report des dires sur le site internet. Site de l'enquête publique peu visible.
R5	N. Trefolini Contre	Le projet ne répond pas à un besoin (existence déjà d'un centre de remédiation). Questions concernant le financement du projet, sa complexité

		technique. Nuisances lors du chantier. Destruction d'un espace vert.
R6	S. Pellizzoni Contre	Proposition de création d'une maison partagée pour seniors (vieillessement progressif de la population de Beausoleil) ou d'un Jardin d'enfants. Existence déjà d'un centre culturel. Destruction d'un espace vert (pourquoi le jardin a-t-il été laissé à l'abandon ?). Biodiversité menacée.
R7	F. Pellizzoni Contre	Structure envisagée en inadéquation avec besoins de la commune. Pour création d'une crèche ou maison partagée
R8	P. Pellizzoni Contre	Contre l'architecture extérieure. Pourquoi le jardin a-t-il été laissé à l'abandon ? Contre le bétonnage alors qu'on parle du réchauffement climatique. Fragilisation villa chêne. Budget très important. Existence déjà d'un centre culturel. Problème de nuisances pendant les travaux. Pourquoi déménager le C.C.A.S. ? Pour l'aménagement dans la villa Chêne d'une maison de retraite ou d'une crèche.
R9	P.N. Contre	Contre l'architecture (Un immense bâtiment en partie vitré, et avec des panneaux solaires). Zone jardin protégé, massacre patrimoine de Beausoleil.
R10	Boazzo Contre	Contre destruction du jardin.
R11	C. Bresson Information du public	L'affichage sur les 3 rues jouxtant le jardin a été fait. Problème : le dossier ne permet pas de se rendre compte de la réalisation effective. Images ne représentent pas la réalité du jardin. Souhait d'avoir des images 3 D.
R12	I. Terrier Contre	Projet ne répond pas aux besoins. Pas conforme aux exigences environnementales.
R13	C. Bresson Contre	Inauguration ce jour d'un centre social : double emploi par rapport à celui prévu dans domaine Charlot ? Création d'un bar/restaurant ou d'un bar/café ? Jardin laissé en friche volontairement, nettoyé lors de visites officielles.
R14	S. Baghdad Problème de voisinage	Problème de perte de vue sur la mer. Crainte de nuisances sonores liées en particulier au bar/restaurant.
R15	Contre	Existence d'une médiathèque au centre Prince Héréditaire Jacques. Ne répond pas aux besoins d'une population qui vieillit. Pour une maison de vie avec logements abordables pour seniors et

		jeunes, intergénérationnel. Création de lien en sauvant l'environnement.
R16	H. Benada Contre	Dépense excessive. Existence d'autres structures qui sont un gouffre financier. Faire une étude de marché avant. Proximité avec Monaco qui a plus de moyen. Ne croit pas au projet. Proposition : améliorer les structures existantes, faire la réfection des trottoirs.
R17	A. De Maistre Contre	Projet considéré trop grand : urbanisme à outrance. Déjà un centre culturel. Besoin d'une médiathèque mais dans les bâtiments existants du domaine Charlot. Proposition : cultiver des légumes « bio » qui alimenteraient la cantine scolaire (Expérience faite à Mouans-Sartoux). Résidence d'artistes dans l'arrière pays comme Saorge.
R18	J. Ribiero Contre	Manque de crèches, de jardins pour les enfants.
R19	S. Pellizzoni Contre	Biodiversité menacée. Existence déjà d'un centre culturel. Inauguration d'un centre social.
R20	M. Mossotto Contre	Contre l'architecture « pyramide du Louvre ». Enième médiathèque. Saccage du jardin. Créer service à la personne, crèche.
R21	J. Desplat contre	Contre le bétonnage. Médiathèque très bonne idée. Pour réhabiliter l'existant et conserver le jardin. Proposition : espace de lecture ombragée.
R22	Well Contre	Seul espace vert du centre ville. Nuisances du chantier. Questions sur le budget : construction et fonctionnement. Double emploi (centre culturel, théâtre Michel Daner, et salle d'exposition av. de la république). Pas un projet de réhabilitation mais de bétonnage. Créer des espaces ouverts.
R23	M. Ostalier Déléguée S.P.P.E.F. Contre	Déléguée de la Société Protection du paysage et de l'esthétique de France Peu d'espaces verts. Conserver la partie construite comme espace culturel.
R24	Walter Maurel Contre	Contre bétonnage.
R25	P. Pellizzoni Contre	Pour : utiliser la villa Chêne dans le cadre d'un projet à vocation sociale ou culturelle. Existence de nombreux locaux municipaux vides où mettre des bureaux. Pour que la reconstruction de la villa Emilie ne dépasse pas la

		<p>hauteur de la bâtisse actuelle. Population n'a pas été concertée sur le besoin d'un nouveau centre culturel.</p>
R26	Casule Contre	<p>Riveraine. Achat d'un appartement fait avec l'assurance qu'il n'y aurait pas de nouvelles constructions. Perte de vue, de soleil, d'un espace naturel. Contre la construction d'une médiathèque en béton. Pour : nettoyer le jardin, le rendre accessible au public, ou créer une garderie pour enfants qui jouent dans moins de 20m² place de la mairie.</p>
R27	C. Kistler Contre	<p>Riverain. Perte vue dégagée, nuisances sonores. Destruction du charme du quartier. Le projet confond urbanisme avec construction. Le verre et le béton gardent la chaleur. Contre : disparition du jardin. Pour : préservation du monument historique avec ses villas et jardins</p>
R28	M. Padovani Contre	<p>Quelle utilité aura cette structure par rapport à sa future fréquentation ? Existence d'autres structures. Destruction espace vert : problème îlot de chaleur. Perte de valeur des logements des riverains. Proposition : utiliser le foyer des Poilus, bâtiment sous utilisé, surfaces importantes, jeux de boules désaffecté Conserver le jardin actuel avec aire de jeux pour les enfants, jardin clôturé fermé la nuit pour éviter des dérives dans son utilisation.</p>
R29	C. Bresson Dossier	<p>Fossé entre les images du projet et la configuration finale. Nécessité d'avoir des images conformes</p>
R30	P. Pellizoni Contre	<p>Souhaite avoir des informations sur le coût total de l'opération, en particulier connaître le montant de la mise en concurrence des cabinets d'architectes.</p>
R31	A. Filipov Contre	<p>Légitime de réserver place pour la culture mais aussi important de garder le jardin. Existence d'autres structures mais pas d'autres jardins. Projet ne présentant pas d'intérêt d'ordre public.</p>
R32	Casagrande Contre	<p>Contre : destruction d'une partie du jardin Médiathèque nécessaire mais souhait de plus de social : garderie, logement social. Pour réaménager les bâtiments, des toitures végétalisées. En sous-sol bureaux et services divers pour éviter la surélévation.</p>
R33	Aspona Contre	<p>Artificialisation des parcelles. Aggravation du phénomène d'îlot de chaleur dans quartier résidentiel. Projet d'implantation d'un objet architectural de qualité dans un espace inadéquat. Pas assez de recul pour les passants pour pouvoir apprécier la construction. Insertion discutable dans le futur projet d'urbanisme de la commune.</p>

		Proximité avec Monaco offrant des services culturels à prix abordables. Pour instauration d'un moratoire avant l'adoption d'un nouveau PLU.
R34	I.Tallarida Contre	Impossible à la lecture du dossier de voir en quoi la réalisation de ce projet permet un meilleur accès à la culture pour l'ensemble des publics de la ville Les statistiques présentées ne justifient pas les besoins ni le projet en réponse. Pas d'analyse de la difficulté de certains publics d'accéder à la culture. Ce problème ne peut il être résolu avec les structures existantes ? (logique d'optimisation des ressources) Question de la formation du personnel cruciale. Problème du financement à long terme. Pas d'éléments favorisant une société inclusive, un renforcement du lien social. Nécessité d'une discussion rationnelle sur la balance bénéfiques/risques attendus de la construction qui entraîne la destruction de 75% du jardin. Changement climatique, biodiversité, pour la préservation des espaces verts.
R35	F. Tallarida Contre	Domaine Charlot présente un intérêt patrimonial unique en milieu urbain. Contre artificialisation exponentielle des sols. Si besoin d'un autre espace culturel, utilisation de la villa Ste Thérèse : l'intégration d'un espace en RDC de l'ensemble immobilier aurait dû être négociée. Questions sur le financement. Pour un projet alternatif, plus modeste conciliant enjeux sociaux, culturels et paysagers.
R36	C.Chabert Contre	Existence d'autres structures. Coût fonctionnement important. Contre l'architecture en béton et en métal devant le Riviera. Contre la destruction du jardin, des arbres. La nature a disparu à Beausoleil.
R37	S.Châtillon Contre	Contre la destruction du jardin. Existence d'un autre centre culturel. Suffisamment de bâti pour créer une maison d'artistes et des ateliers d'artisans locaux, et pour créer un café pour faire vivre le jardin.
R38	S. Pellizoni Contre	Pour la rénovation de la maison Chêne et la mettre à disposition de personnes en difficulté qui devrait en contrepartie entretenir les jardins.
R39	M. Bicysko Contre	Existence d'un autre centre culturel déjà surdimensionné par rapport aux besoins de la ville. Offre de différentes structures suffisante.

		<p>Contre la destruction du patrimoine, désir de le restaurer, le mettre en valeur ;</p> <p>Le jardin restant sera insuffisant pour créer (comme l'indique la notice) de la permaculture.</p> <p>Contre le triplement de la surface de plancher et la destruction d'une partie du jardin.</p> <p>Problème architecture : surélévation va dénoter dans l'environnement.</p> <p>Atelier artiste sans aucune lumière</p> <p>Problème de manque de places de parking</p>
R40	Lombardo Contre	<p>Données sur l'intérêt du projet insuffisantes. 83 personnes seulement se sont exprimées lors d'une enquête publique auprès des publics cibles (avril-juin 2019).</p> <p>Existence d'autres structures.</p> <p>Localisation du projet : pas d'étude sur d'autres lieux possibles</p> <p>Si le projet est dit respecter l'objectif 61 du STRADDET, il ne respecte pas d'autres objectifs (en particulier : 11, 13, 15, 17, etc..)</p> <p>Contre l'opposition culture et environnement.</p> <p>Pour la réhabilitation du bâti existant et préserver l'intégralité du jardin.</p>
R41	Bresson-Prieto Contre	<p>Historique du domaine.</p> <p>Existence d'autres structures.</p> <p>Où va être entreposé le contenu de la médiathèque ?</p> <p>Contre résidence artistes (trop cher).</p> <p>Financement ?</p> <p>Nuisances découlant du fonctionnement de la structure (bruit du restaurant, allées et venues avec création de nouvelles entrées sur le domaine).</p> <p>Contre la politique culturelle de la ville qui ne correspond pas aux besoins de la population.</p> <p>Domaine implanté dans un secteur à forte sensibilité paysagère.</p> <p>Contre la destruction de 75% du jardin</p> <p>Proposition dans les villas existantes : maison de retraite et crèche.</p>
R42	Trésor vert de Grima Contre	<p>Existence déjà d'un centre culturel.</p> <p>Pour une restauration à l'identique de la villa Chêne.</p> <p>Garder le jardin pour les jeunes, les enfants plus grands pour apprendre à cultiver son jardin.</p>
R43	Caspar Contre	<p>Contre la destruction du jardin.</p> <p>Existence d'autres structures.</p> <p>Coût de la réalisation.</p> <p>Impact du projet sur circulation.</p> <p>Nuisances pendant les travaux.</p> <p>Biodiversité dans le jardin.</p> <p>Mettre en avant projet moins ambitieux, raisonné, à vocation durable. Jardin participatif, ateliers culturels d'intégration sociale</p>
R44	A. Kipp Contre	<p>Contre la destruction jardin. Manque d'espaces verts à Beausoleil</p> <p>Pour le respect de la promesse du Maire « préserver et protéger</p>

		<p>les espaces verts » du domaine Charlot. Projet non utile. Bibliothèque bonne idée mais dans la villa existante. Coût trop élevé (construction, fonctionnement). Contre la résidence d'artistes. Projet pas assez précis. Existence d'autres structures.</p>
R45	L. Prieto Contre	<p>Dire annulant le précédent. Pour une consultation populaire sur le devenir du domaine. Nuisances pendant les travaux. Contre la destruction du jardin. Absence de jardin pour les enfants dans la ville. Projet ne répondant pas aux besoins Autres structures peu fréquentées. Nouvelle structure ne permettra pas aux communautés de se mélanger. Ne sera pas fréquentée par une population « cachée » sans droit, ni titre. Remettre en état les 2 villas, réhabiliter le jardin.</p>
R46	N. Peslier Contre	<p>Existence de plusieurs centres. Nuisances pendant les travaux. Propositions : crèche ou école maternelle ou maison de retraite avec espace extérieur ou jardin potager communal. Dépense moindre.</p>
R47	P. Liautaud Contre	<p>Contre la suppression de la notion jardin à protéger permettant à terme aux promoteurs de s'y engouffrer. Plus de perspective remarquable. Existence d'autres structures : Centre culturel. Médiathèque pourrait être dans la villa Chêne. La création d'un bar/restaurant n'est pas pertinente. Pour des logements d'artistes. Salle polyvalente : viendra-t-elle en remplacement de la « Salle municipale des Fêtes » ? Coût du projet pharaonique et très loin de la réalité. Villa Chêne risque de faire les frais des travaux vu sa vétusté. Suppression de 50% du jardin. Nuisances lors du chantier : bruit, pollution air et sol. Nuisances après les travaux : surcroît de véhicules et aucun parking Si le projet a une importance inter-communale, il existe dans le périmètre de la C.A.R.F. d'autres terrains plus à même de supporter un tel équipement. Pour la réhabilitation du bâti, un jardin pédagogique, voire une ferme pédagogique. Option artistique avec des expositions et des concerts.</p>
R48	Pétition Association « Le Trésor vert de Grima »	<p>Destruction de 75% du jardin. Existence d'autres structures : pas besoin d'un deuxième centre culturel. Pour un projet plus sobre respectant plus l'intérêt général</p>

	Contre	Besoin de biodiversité, de revégétaliser, d'atténuer les îlots de chaleur.
R49	Dans pétition	Pour un jardin partagé avec crèche.
R50	Dans pétition	Pour un jardin partagé avec crèche.
R51	Dans pétition	Faire un projet rentable et donner les bénéfices à l'aide sociale. Quelle est la fréquentation du centre Prince Héritaire Jacques ?
R52	Dans pétition	Pour un jardin botanique, une crèche, une garderie.
R53	Pétition « chang.org. »	Destruction de 75% du jardin Existence d'autres structures : pas besoin d'un deuxième centre culturel. Pour un projet plus sobre respectant plus l'intérêt général. Besoin de biodiversité, de revégétaliser, d'atténuer les îlots de chaleur.
R54	Bresson	Commentaire sur la pétition.
R55	Clément Robin Pour	Ouverture art et culture à Beausoleil.
R56	Bresson	Commentaire sur la venue d'une personne ayant un avis favorable.

5.1.3. Tableau synthétique des thèmes abordés dans les dire

5.1.3.1. Arguments pour :

2 dires écrits en anglais, par des résidentes de Beausoleil sont favorables au projet qui dynamisera la ville.

1 autre dire d'un jeune homme stagiaire à la mairie est favorable au projet qui ouvre sur la culture et l'art.

5.1.3.2. Arguments contre

Ils ont été regroupés en grand thème, leur délimitation a été faite dans un souci de synthèse, mais chaque groupe rassemble des sous thèmes variés

Thèmes	dires	Nombre de dires
Destruction du jardin, environnement Bétonisation	5, 6, 8, 9, 10, 12, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34,35, 36, 37, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48	34
Existence de structures similaires	5, 6,7, 8, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 25, 27, 28, 31, 34, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48,	27
Architecture, grandeur du projet	5, 8, 9, 17, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 32, 33, 36, 39, 40, 41, 42, 44, 47	19
Financement,	5, 8, 16, 20, 22, 27, 30, 34 ,35, 41, 43, 44, 46,	13

coût		
Nuisances	5, 8, 22, 14, 24, 26, 41, 43, 45, 46, 47	11
Ne correspond pas aux besoins des habitants Pas d'étude de marché	5, 12, 15, 16, 25, 31, 33, 34, 40, 41, 44, 45	12
Problème d'information, de dossier	3, 4, 10, 29, 33,	5

Certaines observations concernent le déroulement de l'enquête et le dossier :

- Un dire souligne la difficulté de se prononcer au vu du dossier de présentation du projet.
- Une personne indique dans 4 dire des problèmes d'information du public, d'affichage, de dossier ne présentant pas la réalité de la construction avec des images « scénarisées ». Le problème de l'affichage a été résolu avec la pose d'affiche sur chaque rue où donne le domaine charlot (courriel de la mairie en date du 10 juin 2021).

5.2. Questions, observations du public et du commissaire enquêteur

Les dire contre le projet représentent la quasi-totalité des observations. S'ils offrent une certaine homogénéité (disparition d'un jardin protégé, existence d'autres structures, questions sur le financement, architecture, nuisances, etc..) des points de vue assez différents se sont exprimés, concernant entre autre :

- La fréquentation des structures déjà existantes
- Le rôle que joue la proximité de Monaco
- Les propositions à propos du bar/restaurant et de la résidence d'artistes

Des personnes (R28, R43) s'interrogent sur la fréquentation des structures existantes manquant d'information à ce sujet. Par contre dans un dire (R5) le centre culturel Prince Jacques est une « véritable réussite », dans d'autres, les avis sont beaucoup plus réservés (R8, 39, 45) considérant que le centre est quasiment vide, peu fréquenté que le public n'est pas énorme et que le centre est surdimensionné.

La proximité de Monaco est mentionnée comme rendant inutile la création de la médiathèque, (R16, R 33, R44) mais ce voisinage entraîne l'utilisation des équipements de la ville par les monégasques à qui elles ne sont pas particulièrement destinées (R46, R41). Quant à la population ciblée par la future structure elle sera difficile à faire venir car les personnes sans droits restent invisibles (R46).

Pour ce qui est du futur complexe, certains ne voient pas l'utilité d'une résidence d'artistes, (R 20, R39, R41, R17). Ainsi, ce type de résidence aurait plus sa place dans l'arrière pays (R17), le projet est mal étudié (R39), pas assez précis (R44), les locaux petits (R5) tandis que pour d'autres c'est une bonne idée (sur le principe R47) et devrait promouvoir les artisans locaux (R37). Plutôt que le bar/restaurant, un bar, une petite buvette sont proposés (R21, R37), alors qu'il y a pléthore de ce genre d'établissement à proximité (R47) et que cela créera des nuisances (R41).

Les remarques sur la résidence d'artistes tournent également autour de son financement et des frais occasionnés (R5, R8, R41).

5.2.1. Disparition du Jardin

La disparition du jardin ainsi que la préservation de l'environnement, de la biodiversité sont mentionnées dans 34 dires. Elles font parties intégrantes des 2 pétitions concernant le projet. Les observations présentées sont axées sur les commentaires suivants:

- L'artificialisation des sols va à l'encontre des directives gouvernementales (29 juillet 2019. Texte non paru au Journal Officiel).
- La protection des jardins est essentielle pour lutter contre la chaleur et protéger la biodiversité.
- Il existe peu d'espaces verts à Beausoleil.
- La ville est l'objet d'un bétonnage à outrance.
- La ré-implantation des arbres proposée dans le projet est très aléatoire.
- La Présence de ruches et de poules intéresse les enfants.
- Le jardin pourrait devenir un lieu de rencontre entre générations
- Il a été laissé à l'abandon pendant des années.

D'où un certain nombre de questions concernant le choix de la ville de modifier profondément le jardin et d'en diminuer la surface pour construire un bâtiment. Et ce, d'autant plus, que la notice de présentation du projet indique que ce jardin constitue un poumon vert pour la ville.

Diminution du jardin et ses conséquences

- Comment la ville peut-elle justifier la destruction partielle d'un jardin, alors qu'il est recommandé de laisser ces espaces pour lutter contre les îlots de chaleur ?
- Ce projet ne va-t-il pas à l'encontre de la lutte contre l'artificialisation des sols ?

- Le jardin est actuellement de 1200m² (voir document « Le domaine Charlot, Médiathèque Charlot ») quelle sera sa superficie après les travaux ? Quel espace sera réservé à la pleine terre ? La surface laissée au jardin permettra-t-elle de faire de la permaculture, comme l'indique la notice ?
- Un jardin artificiellement réimplanté peut-il procurer les mêmes effets qu'un « vrai jardin » (biodiversité, arbres, etc..) ?
- Toutes les autres possibilités que sa destruction ou du moins sa diminution ont-elles été envisagées ? D'autres lieux d'implantation du projet en particulier dans le cadre de la C.A.R.F. n'était-il pas possible ?
- Le remodelage du jardin ne va-t-il pas entraîner une baisse de la biodiversité ?

Autres questions concernant le jardin

- Existe-t-il dans la ville d'autres jardins où les enfants puissent jouer, les générations se rencontrer ?
- Quelles précautions comptent prendre la ville pour permettre que la réimplantation des arbres se fasse dans de bonnes conditions ?
- Où vont être rapatriées les ruches et les poules ?
- Afin de pallier cette destruction, la ville pense-t-elle aménager rapidement d'autres espaces verts ?
- Pourquoi le jardin a-t-il été laissé à l'abandon pendant si longtemps (date d'acquisition du domaine 2008)

Modification du PLU

- Le changement de classement dans le cadre de la modification du PLU ne va-t-il concerner que les parcelles du domaine Charlot ou l'ensemble de la zone ?

5.2.2. Existence d'autres structures

Un autre item très important dans les dires concerne l'existence d'autres structures et donc l'absence d'intérêt de la construction de la médiathèque.

Le public a eu en effet souvent du mal à comprendre l'apport du projet à l'existant. Il paraît important de le préciser : le recensement des différents services et bureaux va de pair avec des questions sur l'intérêt de la médiathèque, le déménagement du C.C.A.S, le double emploi, etc.. La crainte est que ce projet aboutisse à créer « une coquille vide ».

Intérêt d'une médiathèque

- Vu la proximité de Monaco et de ses bibliothèques/médiathèques, quel est l'intérêt de la création d'une telle structure ?
- Sur quoi peut se baser la ville pour dire que la création de la médiathèque repose sur un besoin des habitants ? Seulement 83 personnes ont participé aux études préalables.

Existence de nombreuses structures

- Un centre social a été inauguré récemment (voir le journal daté du 17/06/21), aussi quelle est l'utilité du centre social qui sera implanté villa « Chêne » ?
- Les structures déjà existantes en particulier le centre Prince Héréditaire Jacques sont elles fréquentées ? Ne faudrait-il pas d'abord renforcer la fréquentation de ces lieux avant d'en ouvrir d'autres ?
- Pourquoi avoir laissé à l'abandon la salle d'exposition (avenue de la république) ?
- La ludothèque du centre culturel Prince Héréditaire Jacques sera-t-elle conservée ? Si oui, ne risque-t-elle pas de faire double emploi avec la nouvelle ludothèque prévue ?

Déménagement

- La ville possède déjà un nombre important de structures. S'agit-il simplement avec le projet de déménager certains services ou d'en créer d'autres ?
- Ainsi, des espaces de médiation existent dans le centre culturel (Prince Jacques), pourquoi les déménager ou en créer d'autres ?
- Quel est l'intérêt de déménager le C.C.A.S. ainsi que d'autres services ? Ceci va entraîner un surcroît de coût important pour la ville. Que vont devenir les locaux libres ?

Faire venir les personnes qui ne viennent pas, créer du lien social

- Le problème du non accès à la culture ne peut il être résolu avec les structures existantes (logique d'optimisation des ressources) ?
- Le public visé par la dimension sociale du projet n'est-il pas le plus difficile à sensibiliser ? Comment la mairie compte-t-elle si prendre ?
- Comment faire pour que les populations visées : tous les citoyens mais aussi les populations les plus souvent « empêchées » (p 9 du projet Culturel Scientifique Educatif et Social) ne fassent pas que se juxtaposer ?
- Combien de personnes sont actuellement suivies par les services sociaux ? Combien potentiellement pourraient bénéficier des services proposés par le projet ?

- En quoi la nouvelle structure va favoriser une société inclusive, un renforcement du lien social ?
- Qu'est ce qui va être fait pour les personnes en situation d'handicap ?

Lieu de résidence d'artistes

- Que va apporter la création d'un lieu de résidence pour les artistes pour une ville de 14000 habitants ?

Cette interrogation se déclinant en une série de questions plus précises

- Quel type d'artiste (musicien, plasticien, écrivain) sera invité ? Combien de temps seront-ils logés dans la résidence ? Qu'apporteront-ils à la ville et aux habitants ?

Les interrogations sur le déménagement, la création de nouveaux postes, d'une résidence d'artistes renvoient aux questions concernant le financement du projet.

5.2.3. Financement

Le projet paraît être trop important pour une commune de 14000 habitants et les interrogations portent sur :

- Coût de la construction
- Coût de fonctionnement
- Viabilité de cette création
- Nombre de postes créés

Les questions qui reviennent sont les suivantes :

- L'importance du projet n'est elle pas disproportionnée par rapport à la capacité financière de la ville ?
- Le financement des travaux, avec d'éventuels dépassements, le coût d'exploitation de cette structure (médiathèque, résidences d'artistes) peut-il être pris en charge par la mairie ?
- De quelles garanties dispose la mairie quant au financement à moyen et long terme ?
- Quel est le coût total de l'opération avec les réponses à l'appel d'offres ?
- Combien d'emplois vont-ils être créés ? Comment vont-ils être financés ? Aucun emploi ne concerne l'entretien du jardin : par qui sera-t-il assuré ?
- Combien vont être rétribués les artistes logés dans la résidence qui leur est consacrée ?

- Comment savoir si ce projet va être viable ? Quelle est la fréquentation estimée ?

5.2.4. Architecture

Le projet est décrit comme pharaonique, véritable pyramide du Louvre. Outre, des critiques sur les choix architecturaux, des points précis concernant l'impact de la création de cette médiathèque ont été développés : le préjudice causé aux riverains est sous-jacent à cette préoccupation ainsi que les nuisances occasionnées par les travaux.

- Quel sera exactement la hauteur du projet sur la rue Carnier ?
- L'impact de la nouvelle construction vue de la rue ne va-t-elle pas dénoter ?
- Des places de parking sont mentionnées dans la notice de présentation, elles ne sont pas visibles sur les plans. Qu'en est-il effectivement ?
- Le Béton et le verre ne sont ils pas sources de chaleur ? Pourquoi le choix de ces matériaux ?
- Quelle sera la dimension des ateliers d'artistes ? De plus, Il semblerait d'après les plans qu'ils soient situés en sous sol, ce choix est-il judicieux ?
- Pourquoi ne pas faire des toitures végétalisées et mettre en sous-sol bureaux et services pour éviter la surélévation ?

Cette construction entraine des nuisances pour les riverains, outre celle déjà développée de la diminution du jardin

5.2.5. Nuisances

De nombreuses nuisances liées aux travaux, au projet lui-même et au fonctionnement de la structure ont été envisagées :

Pendant les travaux

Des problèmes de circulation, de bruit (occasionné entre autre par le brise roche hydraulique) de fragilisation des villas existantes sur le terrain et des maisons aux alentours, de l'évacuation des terres excavés ont été anticipés.

- Des dispositions spéciales sont-elles prévues afin de minimiser le plus possibles les multiples inconvénients que les habitants de Beausoleil et en particulier les riverains vont subir pendant la durée des travaux ? (circulation, bruit ; pollution)
- Une durée approximative des travaux a-t-elle été calculée ?

- Quel type de consolidation des bâtiments a-t-il été prévu de mettre en place pendant la durée des travaux à la fois pour les villas sur le site et pour les riverains ?
- Les maisons situées sur l'avenue Carnier ne risquent-elles pas d'être fragilisées par les travaux entrepris ?
- La villa Chêne pourra-t-elle résister à la construction de l'ensemble du projet ?

Bâti et fonctionnement de la structure

Un préjudice (perte de vue) et des nuisances pour les voisins immédiats résulteront de la construction : bruits découlant des allées et venues du public, circulation, stationnement, etc..

- Quelles sont exactement les maisons qui perdront la vue sur la mer à cause de la hauteur de la nouvelle construction et l'augmentation de la hauteur de la villa Emilie ?
- En quoi est-il nécessaire de créer une hauteur de plus dans la villa Emilie ?
- Quelle est l'utilité du bar/ restaurant qui va entraîner du bruit et dont la construction augmente la hauteur sur rue de l'ensemble ? N'était-il pas possible de concevoir « une guinguette » plus petite ?
- Les riverains ne disposaient-ils pas d'une « garantie » concernant la hauteur du bâti de cette parcelle justifiant par exemple, le prix de leur bien lors de l'achat. De quand date l'ancien P.L.U. ?
- Le bruit lié en particulier au fonctionnement du restaurant/bar sera-t-il limité entre autre par des heures de fermeture permettant aux riverains de bénéficier de calme ?
- Comment la ville compte-elle favoriser la « mobilité douce », afin d'éviter un surplus de circulation difficilement gérable ?

En fait la question globale peut se résumer ainsi :

En quoi l'intérêt du projet peut-il justifier les préjudices apportés aux riverains et les nuisances subies à la fois par les riverains et la population (vue, pollution pendant les travaux, bruit pendant et après les travaux, perte d'un espace vert, coût du projet) ?

Le public a aussi émis de propositions concernant la réhabilitation du domaine Charlot

5.3. Propositions formulées par les opposants au projet

Thèmes	Dires	Nombre de dires
EHPAD, maison partagée	6, 7, 8, 15, 18, 20, 32, 41, 46	9

Référence T.A. : E21000012/06

seniors, jeunes		
Crèche, jardin enfants	6,7,8,15,18,26,32,41,46,49,50	11
Jardins ouverts aux habitants	26, 28, 42, 47	4
Culture bio, jardins partagés, Jardin botanique	17, 19, 20, 49, 50, 52	6
Médiathèque dans bâtis existants	17, 21, 23, 25, 44, 47	6
Clinique	8	1

Les Propositions présentées se basent sur des besoins non pris en compte par la ville, selon les personnes qui les ont exprimées : manque de résidence pour personnes âgées, de crèche, de logement, etc.. Ce type d'utilisation permettrait pour le public de conserver le jardin, lui donnerait une nouvelle vie limiterait les dépenses ainsi que les nuisances occasionnées et irait dans le sens d'un développement durable.

Autre destination de la villa Chêne

- A-t-il été envisagé au cours de la réflexion sur le projet de créer la médiathèque dans les locaux existants, villa Chêne et ainsi ne pas détruire le jardin mais le réhabiliter ? Si non pourquoi ? En effet, si la création d'une médiathèque est considérée dans 6 direx comme une bonne chose, l'ampleur du projet est rejetée.
- Un bâti moins important n'aurait-il pas pu être conçu ? Qu'est ce qui justifie l'ampleur du projet ? Une taille moindre permettrait aux voisins de conserver en grande partie la vue, pourrait entraîner une moindre disparition du jardin, répondrait mieux aux exigences environnementales et ainsi satisferait plus d'habitants.
- Pourquoi ne pas utiliser les bâtiments existants réhabilités pour créer une maison pour les seniors ou un EHPAD ou une crèche, ce choix permettrait de conserver les jardins d'en faire des espaces de rencontre inter-générationnelle, répondrait aux besoins d'une population vieillissante et pour les jeunes qui travaillent résoudreaient des problèmes de garde d'enfants ?
- Beausoleil manque de logements pour les jeunes travailleurs, pourquoi ne pas créer des logements à destination de cette population ?
- Pourquoi ne pas faire du jardin un lieu de culture ouvert avec lectures ombragées, expositions ? Vu le confinement un lieu ouvert ne serait-il pas le bienvenu ?

Autre implantation de la médiathèque

- Pourquoi ne pas utiliser le musée du Poilu (sous-utilisé) pour la médiathèque?
- Pourquoi ne pas utiliser le rez de chaussée de la villa Ste Thérèse ?

- Le centre culturel Prince Héritaire Jacques ne dispose-t-il pas d'espaces non utilisés ?
- Pourquoi ne pas utiliser des espaces déjà existants appartenant à la mairie ?
- Quels sont les locaux vides dont dispose la mairie ? La ville ne possède-t-elle pas d'autres locaux où la médiathèque pourrait être implantée ?

Diverses autres questions ont émergées.

- Pourquoi la mairie au lieu de construire un tel équipement n'envisage-t-elle pas de consacrer cet argent dans des actions concrètes en faveur de la population défavorisée de Beausoleil ?
- La salle polyvalente prévue dans le projet viendra-t-elle en remplacement de la salle des fêtes ?
- Une bibliothèque nécessite un fond : de combien d'ouvrages la médiathèque disposera ?
- Où sera stocké le fond de la bibliothèque pendant les travaux ?
- Une résidence d'artiste est-elle indispensable ? Ne pourrait-on pas laisser cette idée à l'arrière pays (Voir Saorge)
- Le projet, respecte-il les objectifs: 11, 13,15,17, etc.. du STRADDET ?
- Ne conviendrait-il pas d'attendre la mise en place du nouveau PLU, plutôt que de modifier progressivement ce dernier afin d'avoir une vision globale des projets de la ville et une plus grande cohérence ?
- Ne faudrait-il pas consulter par référendum le public ?

Cet ensemble de questions découle des dires des opposants au projet et constitue l'essentiel de leur argumentation. Certaines questions peuvent se recouper mais il est important de répondre aux craintes ressortant des divers dires, car l'enquête publique a vu se mobiliser uniquement des opposants, ce qui, certes, est souvent le cas dans ce type de procédure, mais est ici particulièrement criant.

Les réponses apportées à ces questions par la mairie doivent permettre d'enrichir le dossier, de fournir des éclaircissements au public et d'aider à donner un avis argumenté sur le projet.

6 Présentation synthétique des Réponses de la mairie de Beausoleil

L'ensemble des réponses de la Mairie aux différentes questions et arguments exposés dans les dires constitue la partie : Réponses de la Mairie en Annexe de ce rapport, une présentation synthétique est proposée ici.

Diminution du jardin et ses conséquences (Annexe Réponses de la Mairie p 31 et suivantes)

Pour la municipalité, la protection et la conservation des jardins à protéger revêt 2 aspects :

- la protection juridique des jardins à protéger instituée actuellement sur la parcelle qui ne permet pas la construction envisagée,
- la question de la mise en valeur, de la protection de la biodiversité et de la conservation des jardins patrimoniaux du Domaine Charlot.

En ce qui concerne le premier aspect, la mairie souligne qu'il convient de ne pas confondre la protection actuelle du jardin, traduction locale de la possibilité offerte par l'article L151-23 du code de l'urbanisme via le règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysageà protéger...notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » avec le classement d'un terrain en espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) qui, lui, a pour conséquence stricte d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Quant à la question environnementale, le nouveau jardin sera constitué de 4 espaces différents : un jardin agricole ¹(275 m²), un jardin monacal (150m²), un jardin d'apparat (223 m²), un jardin poétique (425m²). Ces jardins représentent environ 460m² fertiles.

De plus, le jardin historique du domaine situé au-devant, à l'arrière et à l'est de la villa Chêne n'est impacté que marginalement par le projet, objet de l'enquête. En effet, le site concerné est constitué :

- d'une part du domaine Charlot historique cadastré Section AE n° 401 et 402 pour une superficie de 1700m² préempté par la ville de Beausoleil en octobre 2008, alors que ce terrain allait être cédé à une société de promotion immobilière, la ville refusant tout projet de ce type.
- D'autre part, d'une parcelle immédiatement voisine du Domaine Charlot (393 m²), cadastrée Section AE n°400. Ce terrain nu, à l'exception d'un poulailler et d'un garage en bordure de l'avenue Maréchal Foch a été acheté par la ville en juillet 2009. C'est sur cette parcelle que vient s'implanter l'extension sous forme de verrière destinée à accueillir la médiathèque.

¹ Nom des jardins tels qu'ils apparaissent au tableau des surfaces de l'APD

La mairie souligne qu'une grande partie du jardin est conservée : Les jardins constituent 1073 m² dans le projet.

La transplantation des arbres concerne des sujets dont la taille ainsi que l'état phytosanitaire apprécié antérieurement peuvent supporter ce traitement qui se déroulera en septembre 2021 et commencera par un cernage en dehors de la période de pousse. Les choix de transplantation ont été faits sur la base d'un relevé précis des arbres et grands sujets du domaine.

34 espèces d'arbres différentes et 125 espèces de vivaces et grimpantes diverses seront présents sur le site : 20 à 30 fois plus qu'aujourd'hui.

La ville a fait le choix de conserver les jardins et les arbres situés au dessus et à droite de la villa Chêne : en particulier les 2 avocatiers, un palmier des canaries à droite de la villa. Les 2 cycas seront transplantés en partie haute car ils préfèrent la pleine terre. Tous les arbres conservés seront protégés lors des travaux. L'ensemble de ces précautions vient garantir la parfaite conservation, l'enrichissement de la biodiversité de ce site végétal remarquable.

Les ruches vont être déplacées au parc Devens, les poules intégreront un nouvel espace d'accueil sur le territoire dans le cadre d'un élevage écoresponsable et solidaire de poules pondeuses visant à soutenir l'épicerie sociale de la ville.

Depuis son achat par la ville, le jardin n'a pas été laissé à l'abandon, il a été nettoyé chaque mois et les arbres taillés tous les ans.

L'ambition sociale du projet transparait dans le jardin qui sera, entre autre, un support d'apprentissage, d'ethnobotanique. Les plantes ont été choisies pour raconter des histoires à partir d'un trait commun : le souci de rassembler les populations diversifiées de Beausoleil ce qui passe par exemple par la préparation des repas, la façon de goûter le monde. Les jardins seront également des lieux d'expositions, de performances des artistes résidents. Ils seront accessibles à l'ensemble de la population en dehors des heures d'ouverture des équipements publics présents sur le site.

Outre les jardins du domaine Charlot, la ville a développé toute une politique de réaménagement paysager et de végétalisation de différents espaces publics (parc, jeux d'enfants, structures sportives, etc..) sur le territoire de la commune : Square Castor et Pollux, Jardin des oliviers, Square Auguste Dubar, Square Francis Corsi, Réaménagement des jardins d'Elisa, etc...

Le parc naturel paysager de Grima de 1,7 hectares sera inauguré au mois de septembre 2021.

Existence d'autres structures/intérêt Général (Annexe Réponses de la Mairie p.5 et suivantes)

D'un point de vue juridique, l'intérêt général du projet s'apprécie notamment au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité (CE 23 octobre 2013, Cne de Crolloes, n°350077). Le projet s'inscrit complètement dans les objectifs municipaux.

Pour démontrer l'intérêt général de la création de cet équipement, la mairie base son argumentation sur :

- les caractéristiques socio-économiques de la population (densité démographique, nombreux actifs, cosmopolitisme, nombre important de jeunes déscolarisés et non diplômés, fort pourcentage de personnes vivant sous le seuil de pauvreté),
- la présentation des différents équipements publics de la ville, leur mission et leur fréquentation.

Les équipements culturels de la ville n'ont pas la même spécificité que l'équipement programmé. Il n'existe pas de médiathèque à Beausoleil. La genèse de ce projet soutenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et la Caisse d'Allocations familiales rend compte de cette double visée.

Entre 2016 et 2020, un groupe de travail s'est réuni régulièrement afin de mener une réflexion prospective sur l'aménagement du Domaine Charlot. Ce groupe de pilotage composé d'élus, de personnes ressources dans le monde de l'architecture et du paysage, du milieu artistique, d'acteurs locaux (CCAS de Beausoleil), d'institutions Publiques comme le Ministère de la Culture (DRAC PACA), de représentants de la Fondation du Patrimoine, de la CAF des Alpes - Maritimes ainsi que des agents de la Collectivité ont analysé ce qui manquait en terme d'équipement public dans la ville et il en est ressorti que la lecture publique n'avait pas sa place.

En effet, l'éloignement des autres lieux de lecture publique (Menton, ..) la frontière symbolique séparant Monaco et Beausoleil, les contraintes posées par la configuration géographique rendent nécessaire la création d'un lieu de lecture publique sur la commune de Beausoleil. (En 2011, 87,8% des communes françaises de 5000 à 19 999 habitants offraient un accès à une bibliothèque ou à un point d'accès au livre).

En se fiant aux pourcentages donnés par le Ministère de la culture au niveau national - 17 % d'inscrits sur l'ensemble de la population - un taux d'inscrits actifs de 12% en moyenne est attendu pour une population de 13 000 à 17 000 habitants, soit environ 1800 usagers. Le nombre moyen de prêts annuels de documents est d'environ 65 000.

De plus, le projet, soutenu dès sa genèse par la CAF et la DRAC-PACA, vise à associer la dimension culturelle de cet équipement à la dimension sociale relevant du CCAS et du centre social. Il s'agit en effet de créer une structure s'inscrivant dans le mouvement des « tiers lieux » dédiée à la vie sociale de la communauté, espaces où les individus peuvent se rencontrer, se réunir et échanger de façon informelle. Dans cette perspective, la

médiathèque ne se contente plus de gérer des collections mais s'ouvre vers des propositions sociales et culturelles afin de couvrir l'ensemble des pratiques sociales d'une population. Les services proposés à la population par les médiathèques troisième lieu, sont en effet, de natures diverses.

La présence du CCAS et du Centre social fait partie intégrante de cette dynamique. Réunir en un même lieu les ateliers d'animation constitués par le centre social (qui a temporairement trouvé une place dans certaines animations dans des locaux dédiés aux services numériques) et l'accompagnement social et administratif porté par le CCAS (dont les locaux actuels sont vétustes et exigus afin de mener à bien les missions qui lui sont confiées et les divers partenariats mis en place) est en effet nécessaire pour envisager un accompagnement global de la personne. La proximité de l'ensemble avec la médiathèque conforte le projet dans son statut de « tiers lieu ».

Comme les bénéficiaires des centres sociaux sont souvent peu consommateur de culture, l'entrée et l'accueil de la médiathèque centre social communs aux deux structures ont été pensés de manière à ce que l'ensemble du public passe par la médiathèque afin qu'il soit « visuellement appelé par les livres, une animation culturelle ou une exposition, avant de pouvoir accéder aux bureaux du CCAS ».

Toutefois, cette proximité ne suffira pas, l'importance d'une interaction forte entre bénéficiaires du centre social et la médiathèque est indispensable, et un travail sera fait en direction prioritairement de 4 types de public ciblés: la jeunesse, les seniors, les populations dites « éloignées », les populations provenant d'autres pays.

Le projet numérique de la médiathèque illustre aussi l'action de la commune en matière de politique inclusive : permettre l'accès au plus grand nombre à un certain niveau de compétences techniques, envisager le numérique dans sa dimension lieu d'échange et de socialisation, promouvoir le numérique comme outil d'expression et de création.

L'intervention spécifique sur les problématiques d'inclusion sociale ressort d'une logique transversale. Le domaine Charlot participera notamment aux politiques éducatives, à la définition du projet « petite enfance » aux actions concernant les seniors en collaborant avec l'ensemble des services de la ville ainsi qu'avec les partenaires extérieurs.

Résidence d'artistes : (Annexe Réponses de la Mairie p. 23 et suivantes)

Le domaine Charlot a accueilli par le passé des artistes, il s'agit donc de renouer avec cette pratique. Le séjour des artistes pourra être de quelques jours à plusieurs mois, en fonction du projet.

Le ministère de la culture et de la Communication précise le cadre de la résidence d'artistes dans la circulaire du 8 juin 2016 relative au soutien d'artistes et d'équipes artistiques en

Référence T.A. : E21000012/06

résidence. La structure accueillante met à disposition de l'artiste un lieu de travail, un hébergement ainsi que des moyens financiers, techniques et humains.

Les artistes pressentis travailleront dans le spectacle vivant, les arts plastiques, le cinéma, le multimédia. Des auteurs écrivains proposeront des lectures et performances, textes affiches, etc...

La présence des artistes constitue l'opportunité de construire un parcours de médiation en direction de tous les publics (notamment dans le cadre de l'EAC) et de permettre aux habitants en particulier les plus fragiles d'entrer en contact avec la création contemporaine par le biais de rencontres, travail en commun autour par exemple d'un journal de quartier, récits de vie, galerie de portraits sensibles d'habitants du territoire .

La résidence va contribuer à la sensibilisation et à la découverte des différentes formes de la création artiste, accroître la visibilité des artistes de la région.

La cession (contrat de cession des droits d'exploitation d'un spectacle) ou la monstration (droits d'exploitation) de l'œuvre doivent être rémunérées en tant que telles et à leur juste valeur. Deux types de contrats de résidence seront proposés :

- les représentations faisant l'objet d'un contrat de cession sur les créations et les interventions spécifiques, les modes de rémunérations seront de l'ordre d'une bourse, soit de 500 à 700 €.
- pour de jeunes artistes voulant expérimenter et créer autour d'un projet artistique, les moyens de le faire

Il s'agit d'œuvrer pour le développement culturel d'un territoire à des fins d'éducation artistique ou d'action culturelle et territoriale.

Espace restauration : (Annexe Réponses de la Mairie p. 26 et suivantes)

Depuis plusieurs années déjà les professionnels de la Lecture Publique préconisent d'implanter dans les médiathèques des lieux permettant la restauration. Ce lieu viendra compléter l'offre en accompagnant le projet social, éducatif et culturel. Des expositions, des concerts, des lectures y seront régulièrement proposés. La médiathèque mettra à disposition des consommateurs presse quotidienne et accès internet

Financement : (Annexe Réponses de la Mairie p. 41 et suivantes)

Dans les réponses apportées par la mairie, des tableaux récapitulent les frais engagés par la construction du nouvel équipement ainsi que les frais de fonctionnement de la médiathèque et du centre social en précisant les montants laissés à la charge de la municipalité

Pour le fonctionnement de la médiathèque la DRAC peut couvrir le financement dans le cadre de l'opération « ouvrir plus, ouvrir mieux ». de 2 à 3 emplois pendant 5 ans à hauteur

de 80% de soutien (Les taux varient). Nombre total de salariés prévu : 11 pour un coût annuel chargé de 417 200€.

La constitution des collections de la médiathèque est soutenue par la DRAC PACA à hauteur de 50 % du coût H.T. du montant total (estimé à 662 982€). Le coût estimé du matériel informatique et du mobilier est de 750 000€. Le matériel informatique (professionnel et public) est pris en charge par la DRAC- PACA jusqu'à 65% du montant total en fonction des subventions accordées par les autres partenaires et par la région PACA à hauteur de 15% du total HT. Le mobilier est subventionnable à hauteur de 40% du montant total HT. Ces dépenses néanmoins impacteront les budgets 2022 et 2023 de la collectivité.

Le financement d'un centre social provient de fonds publics mais aussi de la participation financière des adhérents et de certaines prestations payantes. En moyenne, la part des financeurs dans le budget du centre social est

- Ville/CCAS : 46,5%,
- CAF : 31,4%,
- Usagers : 13,3%,
- Département : 3,5%,
- Etat : 3,3%,
- Autres : 1,4%,
- Région : 0,6%.

Pour les travaux, environ 20% des coûts du projet pèseront sur les fonds propres de la commune soit 2 600 000 € .

Le regroupement des activités sur les nouveaux équipements publics proposés par la Ville ne pouvant aboutir sans financement, la vente de la Villa Sainte Thérèse apparait, dans ces circonstances, comme une garantie de bonne gestion de ces opérations. (Voir Annexe Réponses de la Mairie p.11) Les offres sportives et associatives proposées au sein de cette villa seront relocalisées dans le maillage des équipements sportifs et culturels créés en centre ville Centre Culturel, Domaine Charlot.

La gestion des locaux laissés vides procurera à la mairie des fonds supplémentaires : « La libération des locaux, comme de ceux actuellement occupés par le centre social sur le boulevard de la République, permettra d'envisager leur cession ou leur mise en bail. Les financements ainsi générés seront dédiés au fonctionnement de nouvelles structures à visée sociale .. » (Annexe Réponses de la Mairie p.6)

Architecture : (Annexe Réponses de la Mairie p(Annexes Réponses de la Mairie p.43)

Le choix a été fait au niveau esthétique d'une architecture respectant l'histoire du domaine, les vitres renvoient aux anciennes serres présentes sur l'ancien site. La villa Chêne

est conservée et des arbres grimperont sur les façades comme les photographies de l'époque le montre.

Le bâtiment utilise une isolation thermique : traitement du verre pour évacuer l'énergie de la chaleur, renvoyer l'énergie du soleil et des brise-soleils photovoltaïques Le bâtiment bénéficiera d'un traitement écologique de la chaleur. L'agence d'architecture a travaillé sur l'inertie thermique (Annexe Réponses de la Mairie p.40).

Nuisances : (Annexe Réponses de la Mairie p.48)

Il est prévu, dans le cadre des travaux des mesures pour contrôler le déplacement des principaux ouvrages qui se trouvent soit sur le terrain, soit à proximité. Les intervenants pourront vérifier en temps réel, s'il y a des déplacements de l'ordre du millimètre. De même, une méthodologie de vérification des vibrations sera réalisée sur la Villa Chêne, la maison située en Nord Ouest de la parcelle et celle située à L'ouest.

Des ouvrages de confortement sont prévus et 5 typologies de terrassements sont envisagées en fonction de l'étude géotechnique en phase projet actuellement en cours Un cahier des charges rigoureux (horaires de passage, conformité aux prescriptions de la note de gestion environnementale « chantier propre ») s'imposera aux entreprises répondant à l'appel d'offres.

Des horaires pour le bar/restaurant seront précisés afin de garantir la tranquillité des voisins. Par ailleurs, l'ensemble du bâti dispose d'un traitement acoustique facilitant la quiétude extérieure et intérieure de l'équipement.

La villa Emilie, vétuste et dont la structure porteuse est fragilisée est démolie et reconstruite avec un niveau supplémentaire pour répondre aux besoins de l'équipement. Ce choix architectural entraîne une augmentation de hauteur de 3,94 m du bâti. Cette surélévation n'entraîne pas, cependant, de perte de vue supplémentaire par rapport aux jardins de la bâtisse située en face de la Villa Emilie sur la rue du Carnier (cadastrée Section AE n°408), les vues depuis le jardin de cette propriété étant déjà impactées par la hauteur de villa existante. La maison en elle-même, située en décalé de son jardin et de la Villa Emilie, ne connaît pas d'impact de vue lié à cette surélévation. Le nouveau bâtiment dédié au café restaurant et à la salle d'exposition dépasse d'un niveau sur l'avenue du Carnier. Son pontage culminera à 4,34 m de la rue et son acrotère à 3 m. Cet étage sera vitré, il laissera donc passer la lumière.

La villa « Germaine » au 3 avenue du Carnier (Cadastrée Section AE n°415) est potentiellement impactée au niveau du rez-de-chaussée dans ses lots 9 et 10. Toutefois, une partie de la vue depuis ces deux appartements est préservée puisque une différence de 84 cm n'empêche pas la vision pour une personne mesurant environ 1,60m. En effet, la villa Germaine comprend une hauteur de 3,50m entre la rue et le bas des fenêtres et la hauteur de l'extension prise sur l'avenue Carnier est de 4,34m en englobant le toit.

La mairie rappelle aussi qu'elle s'est opposée à l'achat de ce domaine par une société qui avait un projet immobilier sur le site.

Lieu choisi pour l'implantation (Annexe Réponses de la Mairie p.27 et suivantes)

Ce nouveau lieu de vie commun à tous est situé en plein centre. La ville ne dispose d'aucun autre espace aussi grand permettant d'associer dimension culturelle et sociale.

Le calcul du nombre minimum de m² dédiés à un service de lecture publique se fonde sur les préconisations du Ministère de la culture. Pour les communes de 1430 à 25 000 habitants, le seuil indiqué est de 0,07m² par habitant soit environ 954 m².

Pour la maison d'artiste un projet moyen en France (DRAC) doit contenir entre 4 et 6 hébergements d'une vingtaine de m² chacun en complément des espaces de vie commune et des ateliers dédiés à la production artistique. Les chambres de la maison ont été pensées pour être confortables et individuelles. Le projet inclut également une chambre pour artiste handicapé ou pour des artistes avec enfants. Les besoins de superficie des services sociaux ont été estimés sur la base de la revalorisation qualitative des surfaces actuellement exploitées. La totalité des surfaces de plancher nécessaires à la réalisation a ainsi été estimée, au stade de l'avant projet définitif à 2694 m².

Le foyer du poilu qui n'appartient pas à la ville est d'une superficie parcellaire de 371m².

L'ancienne salle d'exposition située boulevard de la République est en attente d'une destination liée à une meilleure gestion patrimoniale et adaptée à l'aspect commerçant du boulevard.

De plus, le centre social, le CCAS seront implantés à côté de la maison des solidarités départementales (av. Foch), proche de lieux sportifs et culturels répondant ainsi une logique de maillage territorial. La centralité du domaine Charlot est un des facteurs déterminant de la pertinence de la réalisation du projet. Il ne faut pas oublier que la Ville de Beausoleil présente un territoire très contraint en termes d'aménagement urbain. Le terrain disponible est rare.

Ce nouvel équipement sera accessible facilement par les escaliers roulants à la fois pour les piétons et les automobilistes qui pourront se garer dans les parkings proches de l'hôtel de ville et emprunter aussi ces escaliers.

Autres projets sociaux: (Annexe Réponses de la Mairie p.6)

Une crèche de 52 berceaux (42 pour la commune, 10 pour l'intercommunalité) avenue des anciens combattants Afrique du Nord ouvrira dans 2 ans, 88 logements sociaux au profit jeunes actifs vont être livrés dans les mêmes engagements de planning. La création d'une résidence multigénérationnelle tournée résolument vers les seniors est en réflexion sur le secteur Grima. Suite à l'enquête publique, le projet doit trouver un équilibre entre l'habitat social et les préoccupations de préservation de la biodiversité de la zone.

Divers : (Annexe Réponses de la Mairie p51 et suivante)

Pour rappel, le STRADDET est un document cadre de l'aménagement à l'échelle de la région. Il ne définit aucune orientation, aucun objectif spécifiquement applicable à l'échelle d'une parcelle.

Outre l'échelle d'application le sens du SRADDET n'est pas d'opposer ses objectifs les uns aux autres en particulier d'utiliser les questions paysagères ou environnementales pour bloquer tout type de projet : objectif 27 : conforter le développement et le rayonnement des centralités métropolitaines Objectifs 61 et 63 pour les aspects sociaux, etc..

Fait à Nice le 29 juillet 2021



Commissaire Enquêteur

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Référence T.A. : E21000012/06

7. Annexes

Documents administratifs

Dires du public

Réponses de la Mairie

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Référence T.A. : E21000012/06

Documents administratifs :

Désignation du commissaire enquêteur

Avis des personnes publiques associées

Certificat d'affichage du Maire de la ville

Photographie des affichages dans les différents lieux

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

19/04/2021

N° E21000012 /06

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignant commission ou commissaire

Vu enregistrée le 15/04/2021, la lettre par laquelle la commune de BEAUSOLEIL demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Beausoleil pour le projet dit "Domaine Charlot" ;

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

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Claude CHAMBOREDON 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 à la commune de BEAUSOLEIL et à Madame Marie-Claude CHAMBOREDON.

Fait à Nice, le 19/04/2021

La Présidente,

Pascal Bousselle

Pour expédition conforme

P/ le greffier en chef,

A. BAAZIZ



PLU Beausseil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

29 MAR 2021



Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausseil
27, Boulevard de la République – BP 08
06240 BEAUSSEIL

Nice, le 25 MARS 2021

OBJET : Déclaration de Projet n°4 valant mise en compatibilité du PLU de Beausseil

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le dossier de déclaration de projet n°4 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure.

Nous avons bien pris connaissance du projet d'équipement public envisagé au Domaine Charlot.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président

Jean-François SAVARINO

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE NICE CÔTE D'AZUR
Direction pour le Sud-Est (CCIAA & Chambre CCIAA)
Email: sp@chcni.com / info@chcni.com / Tél: 04 93 12 73 12
Email: services@chcni.com / Tél: 04 93 12 73 45
Site: www.chcni.com

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur
1, Boulevard de la République - 06240 Beausseil - France
Tél: 04 93 12 73 12 - Fax: 04 93 12 73 45 - www.chcni.com

RS

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Annexe 3 – Avis des personnes publiques associées sur le projet

www.chambre-agriculture.com



26 MAR 2021

Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Nice, le 24 mars 2021

Chambre d'agriculture
des Alpes-Matinées
178, Avenue St. Jean
06200 NICE
Tél. : 04 93 74 41 00
Fax : 04 93 74 41 01
www.chambre-agriculture.com

Monsieur le Maire,

Etre référencé avec AR
les réf. : MO 2017, CD 19Objet : Avis de déclaration de
projet en compatibilité en
compatibilité du PLULes réf. : VMA en cours de
0020201 -Rester en copie par :
Michel DESBUS
022 00 91 50
desbus@chambre-
agriculture.com

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier reçu en date du 10 février 2021, le dossier de déclaration de projet n°4 portant relief en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil concernant le projet Domaine Charlot à Beausoleil.

Le projet est situé en zone Utlap. Néanmoins, le projet ne peut être réalisé en l'état du PLU en raison de l'existence de dispositifs protégeant les jardins sur les parcelles cadastrées section AE 400, 401 et 402, d'une surface d'environ 1200 m².

Compte tenu de l'absence d'impact sur les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur la déclaration de projet n°4 portant mise en compatibilité du PLU.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,

Michel DESBUS

Etre référencé avec AR
les réf. : MO 2017, CD 19Objet : Avis de déclaration de
projet en compatibilité en
compatibilité du PLULes réf. : VMA en cours de
0020201 -Rester en copie par :
Michel DESBUS
022 00 91 50
desbus@chambre-
agriculture.com

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Annexe 1 – Courrier de l'ABF relatif à la déclaration de projet



PREFET DES ALPES-MARITIMES

Direction régionale des affaires
culturelles de Provence Alpes
Côte d'Azur

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
des Alpes-Maritimes

Via Césaré
41 avenue Thiers
06000 Nice
Tél : 04 93 18 59 10
(Uniquement le matin)

Affaire suivie par :
Etienne MARKET
Tél : 04 93 18 59 10
Etienne.market@culture.pov.a.fr

Nice, le 30 mars 2021

L'architecte des Bâtiments de France

à

Monsieur Le Maire
Ville de Beausoleil
Hôtel de Ville
27 boulevard de la République
06240
Beausoleil

VIREF : Courriel du 7 août 2020
OBJET : Déclaration de projet – Domaine Charlot

Monsieur Le Maire,

L'analyse du dossier de déclaration de projet visant à la mise en compatibilité du PLU communal pour la réalisation de l'équipement public sur le domaine Charlot n'amène pas de remarques de ma part.

Cette DP doit permettre la réalisation du projet de Marc BARANI retenu lors du concours d'architecture, respectant la proportion de jardin en pleine terre qui a été validée par l'ensemble des membres du jury. Si cet aspect Jardin/pleine terre doit être précisé, il faudrait simplement se baser sur le plan de masse paysager du stade APS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations,

L'architecte des Bâtiments de France
Etienne MARKET

1

3

Accusé de réception de l'autorité environnementale pour les plans et programmes



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Service connaissance, aménagement durable, évaluation
Unité évaluation environnementale

Adresse postale :
16, rue Zattara
CS 70248 - 13331 Marseille cedex 3

Marseille le 23 février 2021

La Directrice Régionale
à

Mesdames et Messieurs

Accusé de réception de l'autorité environnementale pour les plans et programmes

Madame, Monsieur,

Conformément aux l'article L.104-1 et suivants et R104-23 du code de l'urbanisme, vous avez saisi l'Autorité environnementale, par courrier reçu par mes services le 16 février 2021 pour avis sur le projet de PLU de Beausoleil MECDP Charlot (06).

J'accuse réception de votre saisine et vous rappelle que l'Autorité environnementale dispose de 3 mois pour émettre cet avis qui devra figurer dans le dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'Autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Dans ce cas, cette information a vocation à être mentionnée dans le dossier d'enquête publique ou mise à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La cheffe de l'unité évaluation
environnementale

Marie-Thérèse BAILLET

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Regu le 14/09/2021

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Référence : TAE21000012/06

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de Beausoleil

ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique du 1 Juin 2021

au 30 juin 2021 inclus

Destinataires :

- Madame la présidente du Tribunal Administratif de Nice
- Monsieur le maire de la commune de Beausoleil

Référence : TAE21000012/06

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête est le suivant : « Déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil pour le projet dit : Domaine Charlot ».

2. L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 1 juin 2021 au 30 juin 2021 inclus conformément à l'arrêté N° SUF/GS/RM/AS/44-21, en date du 17 mai 2021.

3 permanences ont été assurées :

- Le 1 juin de 10H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H
- Le 18 juin de 10H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H
- Le 30 juin de 10H30 à 12H30 et de 13H30 à 16H

Hors permanence, le dossier avec le registre des observations était à la disposition du public à la mairie de Beausoleil service « Urbanisme et Foncier ».

L'accueil du public s'est fait dans de bonnes conditions.

3. Analyse du commissaire enquêteur en vue des conclusions

3.1. Publicité de l'enquête.

3.1.1. Annonces et affiches

La publicité de l'enquête a été programmée par le biais de 2 journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours après. Elle a été faite dans deux journaux : Les petites Affiches des A.M. (semaine du 14 au 20 mai 2021) et Nice-Matin (18 mai 2021). Une seconde parution a eu lieu dans les mêmes publications : Les petites Affiches des A.M., semaine du 28 mai au 3 juin 2021 et le 2 juin 2021 pour Nice-Matin.

L'affichage en mairie a débuté 15 jours avant le début de l'enquête publique et a duré pendant toute l'enquête publique. Un procès verbal d'affichage a été signé le 19 mai 2021 par le brigadier chef principal de la municipale.

La publicité de l'enquête dans la presse a respecté les obligations d'information : 2 avis dans 2 journaux différents, le premier avis, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, le second, dans les huit premiers jours, comme le prescrivait l'arrêté municipal.

Les lieux retenus pour afficher ont été la mairie de la commune, le bâtiment « Le centre » où s'est déroulée l'enquête publique, le service de l'urbanisme et escaliers Oradour sur Glane sur le site du « Domaine Charlot ». Suite à la demande d'une habitante de la commune et de

Référence : TAE21000012/06

ma visite sur place 2 affiches supplémentaires ont été apposées : une, « avenue Foch » et une autre « avenue du Carnier ».

La couleur des affiches et les dimensions sont celles prévues par la réglementation.

3.1.2. Le site internet

La mairie a ouvert sur son site dans l'onglet « Urbanisme et foncier » un autre onglet consacré à l'enquête publique. L'ensemble des documents constituant le dossier de l'enquête publique ainsi que les documents demandés au fur et à mesure du déroulement de l'enquête étaient consultables sur le site. Une habitante s'est plainte de la difficulté d'accéder au site, toutefois la façon d'y parvenir était indiquée sur les affiches et sur l'arrêté.

La mairie n'a pas mis en place de registre dématérialisé mais une adresse mail a été créée pour l'enquête publique et les courriels m'ont été transférés automatiquement.

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux dispositions légales.

3.2. Le dossier de l'enquête

3.2.1. Composition du dossier

Le dossier de l'enquête comportait les pièces suivantes :

Partie 1 : Pièces du dossier d'enquête publique

- Note cadrant l'enquête publique
- Délibération lançant la procédure de Déclaration de Projet n°4
- Notice de présentation
- Procès-verbal d'examen-conjoint entre les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Accusé-réception – Saisine de l'Autorité Environnementale
- Absence d'observations dans les délais impartis de l'Autorité Environnementale
- Désignation par le Tribunal Administratif de Madame CHAMBOREDON en qualité de commissaire-enquêteur
- Arrêté ouvrant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Procès-verbal constatant l'affichage de l'avis
- Publication n°1 de l'avis dans Nice-Matin
- Publication n°2 de l'avis dans Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes

Partie 2 : Pièces demandées pour compléter le dossier d'enquête

- Courriel de demande de pièces complémentaires
- Plan de masse du projet
- Vue de la façade Nord

Référence : TAE21000012/06

- Vue de la façade Sud
- Vue de la façade Est
- Coupe longitudinale 11
- Coupe longitudinale 22
- Coupe transversale AA
- Coupe transversale BB
- Carnet des plans de paysage

Demande d'ajout :

Projet culturel "Domaine Charlot"

3.2.2. Constat et avis sur le dossier.

- Sur la notice de présentation

La notice de présentation composée de 73 pages ne développait que sur 5 pages l'intérêt du projet ne permettant pas vraiment de comprendre ce que le projet, dans sa dimension sociale apportait de plus par rapport aux structures existantes. De plus, l'argumentation se base, après des données statistiques sur la population de la ville, sur des concepts qui de par leur nature même restent très abstraits, ne rendant pas compte concrètement de l'activité de ce nouveau lieu.

- Sur l'ensemble des pièces

Le dossier a été complété au fur et à mesure de mes demandes. Des plans de la médiathèque ont été rajoutés afin que le public puisse mieux percevoir l'impact de la structure sur le site, son implantation, la disposition des différents services

Le document « Projet culturel domaine Charlot » incorporé dans le dossier à partir de ma demande du 20/06/2021 a développé les orientations stratégiques débouchant sur la création de la médiathèque/centre social.

Les deux avis de publicité postérieurs au début de l'enquête ont été aussi rajoutés.

Le dossier administratif comportait les documents réglementaires mais la notice de présentation n'a pas réellement permis au public de bien comprendre l'intérêt du projet, toutefois les documents rajoutés ont apporté un complément d'information indispensable.

3.3. Le déroulement de l'enquête publique

Les permanences ont eu lieu dans une salle de la mairie de Beausoleil située dans le bâtiment « Le centre », salle Apollinaire au troisième étage.

L'enquête s'est terminée le 30 juin 2021 à 16H comme prévu.

Un courriel a été envoyé à 22h, l'enquête se terminant à 16H, il n'a pas été pris en compte.

Référence : TAE21000012/06

Les observations par courriel ont été, à partir du 10 juin, scannées et insérées régulièrement à la fois dans le registre d'enquête publique (déposé à la mairie) et sur le site de la mairie. De même les observations sur le registre papier ont été scannées et mises à disposition du public sur le site de la mairie.

Toutes les observations ont été classées à la suite (lettres, écrits directs) sans différencier leur provenance.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté municipal N° SUF/GS/RM/AS/44-21, en date du 17 mai 2021.

3.5. Les dires du public et les réponses apportées par la commune.

56 dires (courriels, lettres, observations directement écrites sur le registre) ont été recueillis dont 2 pétitions signées par 150 personnes pour l'une d'entre elles, 141 pour l'autre. Comme plusieurs personnes ont signé 2 fois la pétition et ont envoyé individuellement 1 dire et que par ailleurs certains habitants ont écrit plusieurs dires, on peut considérer qu'environ 340 personnes (le chiffre ne peut être plus précis, certains noms et signatures étant indéchiffrables) se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique.

La quasi-totalité des dires qui se sont exprimés (environ 140) sont contre la médiathèque mais d'une part on sait, par expérience, que les personnes favorables à un projet ont tendance à moins se mobiliser, d'autre part que le public ciblé prioritairement par les services sociaux sont les moins actifs dans ce type de procédure. De plus, le texte des pétitions précise que « *si le besoin d'un deuxième centre culturel n'est pas justifié, il existe un réel besoin de préserver la biodiversité, de revégétaliser, ou conserver le patrimoine végétal de notre ville* ». Or, pour la ville il n'est pas question d'ouvrir un deuxième centre culturel mais un centre associant une dimension culturelle à une autre, sociale. La référence à un deuxième centre culturel peut, en elle-même, induire une réponse défavorable, car un équipement de ce type semble suffisant pour une commune de 14 000 habitants.

Les arguments défavorables au projet portent sur

- Disparition d'un espace vert,
- Double emploi de la structure,
- Architecture,
- Dépenses excessives pour une ville d 14 000 habitants,
- Nuisances pendant les travaux et après (bruit, circulation),
- Préjudice pour les riverains,
- Existence d'autres lieux d'implantation possible de la médiathèque/centre social,
- Existence d'autres besoins non pris en compte (crèche, maison de retraite),

Référence : TAE21000012/06

Les réponses de la mairie s'articulent autour de ces thèmes et ont permis d'éclaircir de nombreux points concernant la question des jardins, de l'intérêt du projet, de son implantation sur le Domaine Charlot et du financement.

4. Avis du Commissaire Enquêteur

Suite à l'enquête publique, aux observations du public et aux réponses de la mairie, je fais les constats et analyses suivants :

Intérêt d'une nouvelle structure

- Dans ces réponses, la mairie a souligné la spécificité de ce nouvel équipement par rapport aux lieux existants. En effet, Les équipements culturels de la ville n'ont pas les mêmes missions et objectifs que l'équipement programmé.
- Il n'existe pas de médiathèque à Beausoleil. L'éloignement des autres lieux de lecture publique (Menton, ..) la frontière symbolique séparant Monaco et Beausoleil, les contraintes posées par la configuration géographique rendent nécessaire la création de ce lieu de lecture publique sur la commune.
- La médiathèque, telle qu'elle est conçue ne va pas se contenter de gérer des collections mais s'ouvre vers des « propositions sociales et culturelles » afin de couvrir l'ensemble des pratiques sociales d'une population.
- Vu les caractéristiques socio-économiques de la population de Beausoleil (densité démographique, nombreux actifs, cosmopolitisme, nombre important de jeunes déscolarisés et non diplômés, enfants n'ayant pas le français comme langue maternelle, fort pourcentage de personnes vivant sous le seuil de pauvreté), rassembler en un seul lieu des services sociaux et culturels pour inciter une population fragile à fréquenter la médiathèque me paraît être pertinent dans le cadre d'une meilleure intégration des divers groupes et une meilleure lutte contre des phénomènes comme l'illettrisme, l'échec scolaire, etc...
- De plus, les locaux actuels du CCAS sont vétustes et exigus et ne lui permettent pas de développer de façon satisfaisante ses missions d'accompagnement social et administratif en lien avec divers partenaires.
- De même le Centre Social qui a temporairement trouvé une place pour certaines animations dans des locaux dédiés aux services numériques, ne peut pas actuellement mener toutes ces animations sur son site.
- La présence d'une résidence d'artiste ayant pour objet de rendre plus vivant l'art contemporain et de faire participer les habitants à la création dans le cadre d'ateliers pour enfants et adultes (rencontres avec les artistes, création d'un journal, recensement d'histoires de vie, etc...) participe à cette dynamique associant dimension culturelle et sociale.

Référence : TAE21000012/06

- Comme les bénéficiaires des centres sociaux sont souvent peu consommateur de culture, l'entrée et l'accueil de la médiathèque centre social communs aux deux structures ont été pensés de manière à ce que ce public soit incité, avec un accompagnement spécifique à devenir usager de la médiathèque.
- Le lien entre les divers équipements présents sur le site, les diverses actions menées à partir de ces équipements paraît être, en effet un élément fort pour la mise en place d'une logique transversale travaillant sur les problématiques d'inclusion sociale.

La création d'un tel équipement, la proximité géographique entre lieux culturels et sociaux, chacun renforçant le rôle de l'autre ressort selon moi de l'intérêt général

Concernant l'architecture et l'implantation de la bibliothèque

- La taille des bâtiments correspond en ce qui concerne la médiathèque à celle préconisée par le ministère pour une ville de cette taille, pour ce qui est de la résidence d'artiste, elle répond aux préconisations de la DRAC. La superficie consacrée aux services sociaux a été estimée à partir des surfaces actuellement exploitées et trop petites.
- La mairie ne dispose pas de locaux de cette envergure en centre ville.
- La centralité d'un tel équipement est un autre point fort du projet car il le rend accessible très facilement et permet la concentration en centre ville d'un ensemble d'équipements socio-éducatifs et culturels (proximité avec la Maison des solidarités départementale, avec des lieux sportifs et culturels) créant un maillage territorial important.
- L'architecture respecte les préconisations de l'architecte des bâtiments de France. De plus la construction utilise une isolation thermique et acoustique. L'agence d'architecture a travaillé sur l'inertie thermique afin d'économiser le plus possible la consommation énergétique.

Sur la disparition du jardin

- La mairie précise que la protection dont bénéficie actuellement le jardin est la traduction locale de la possibilité offerte par l'article L151-23 du code de l'urbanisme via le règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysageà protéger...notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » Il ne s'agit pas d'un terrain classé suivant l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui empêche tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Les jardins qui vont laisser place à la médiathèque ne sont pas ceux du domaine Charlot historique mais sont situés sur une autre parcelle (cadastrée sous le N°400) achetée en 2009 par la mairie et annexée au dit domaine,

Référence : TAE21000012/06

- Néanmoins, toute disparition voire réduction d'un jardin central comme celui du domaine Charlot présenté par ailleurs comme un poumon vert pour la ville doit être pleinement justifié pour être acceptable.
- Mais, dans le cadre du projet, 1073m² de jardins sont conservés.
- Des arbres remarquables sont protégés, d'autres seront transplantés. Le projet prévoit également l'implantation d'espèces différentes.
- La biodiversité est préservée et même accentuée puisque plus d'espèces différentes seront implantées.
- L'architecte des bâtiments de France dans un courrier du 30 mars 2021, précise que le projet de Marc Barani retenu lors du concours d'architecture, respecte la proportion de jardin en terre pleine qui a été validée par l'ensemble des membres du jury. Donc, l'analyse du dossier visant la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation de l'équipement public sur le domaine Charlot n'amène pas de remarques de sa part.
- De plus, l'autorité environnementale sollicitée par courrier le 16 février 2021 n'a pas émis d'observation sur le projet.
- Par ailleurs, la ville va inaugurer le parc naturel paysager de Grima de 1,7 hectares en septembre 2021 (Cependant, ce parc ne bénéficie pas de la centralité du domaine Charlot).
- Une politique de réaménagement d'espaces verts est menée au niveau de la commune : Square Castor et Pollux, Jardin des oliviers, Square Auguste Dubar, Square François Corsi, Réaménagement des jardins d'Elisa, etc...

Aussi, même s'il est regrettable de diminuer la taille du jardin du Domaine Charlot, ce dernier va être réhabilité, ouvert au public, agrémenté de nouvelles espèces et sera donc mieux mis en valeur. Il servira également de support à un projet associant dimension culturelle et sociale.

La défense de l'environnement et la réalisation la médiathèque/centre social doivent pouvoir coexister. Le projet « Domaine Charlot » propose un équilibre entre ces deux options.

Sur les nuisances engendrées par la réalisation de cet équipement :

- Les nuisances créées par le chantier seront réelles : le cabinet d'architecte s'est engagé à pallier le plus possible ces dernières par la mise en place d'un cahier des charges rigoureux vis-à-vis des entreprises retenues, la surveillance régulière de toutes les conséquences des vibrations, et l'évaluation en temps réel de déplacements de l'ordre du millimètre.
- Une méthodologie de vérification des vibrations sera réalisée sur la Villa Chêne, la maison située au Nord Ouest de la parcelle et celle située à l'ouest.
- Les maisons voisines qui ont actuellement une vue dégagée seront pénalisées par la construction. D'après la mairie, vu la configuration du terrain, les dommages causés par la hauteur de la nouvelle construction et la surélévation de la villa Emilie,

Référence : TAE21000012/06

concerneraient uniquement deux appartements de la villa Germaine et même pour les 2 appartements la vue serait dégagée pour des adultes de 1,60m.

Aussi, sans minimiser le dommage subi par certains riverains, au vu de l'intérêt général du projet, de son implantation nécessaire sur le site, la perte d'une vue dégagée ne peut, à elle seule, remettre en cause le projet.

Sur le financement du projet :

- Le financement est rendu possible grâce à la multiplicité des partenaires y participant. Toutefois la municipalité devra recourir à ses fonds propres, pour une partie des travaux,
- La constitution des collections de la médiathèque bien que soutenue par la DRAC - PACA, et d'autres institutions, le coût estimé du matériel informatique et du mobilier auront des répercussions sur les budgets de 2022 et 2023.
- La mairie précise qu'elle pourra compter sur la gestion patrimoniale des locaux laissés vacants. Elle souligne aussi que l'action communale s'est toujours fondée sur une rigueur budgétaire qui lui a permis de maintenir un niveau constant de fiscalité locale depuis 2008.

Sur les autres besoins sociaux de la commune :

- Une crèche de 52 berceaux (42 pour la commune, 10 pour l'intercommunalité) avenue des anciens combattants Afrique du Nord ouvrira dans 2 ans,
- 88 logements sociaux au profit jeunes actifs vont être livrés à la même date.
- La création d'une résidence multigénérationnelle tournée résolument vers les séniors est en réflexion sur le secteur Grima.

Les propositions faites par les habitants concernant la destination du site « Domaine Charlot » sont prises en compte par la municipalité mais sont programmées dans d'autres lieux.

Référence : TAE2100012/06

Ainsi, même si la mairie n'a pas répondu sur certains points soulevés dans l'enquête publique en particulier l'attente du nouveau PLU avant toute modification et la mise en place d'un référendum sur le projet, je considère que les réponses apportées permettent de bien appréhender l'intérêt du projet, de comprendre le choix de son emplacement, de voir le souci de conserver le plus possible la spécificité végétale du jardin et de le réhabiliter, d'analyser le plan de financement du projet, aussi en tant que commissaire enquêteur, j'émet

Un avis favorable

A la déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil pour le projet dit : « Domaine Charlot ».

Toutefois, le projet a été rejeté par la quasi-totalité des personnes qui se sont exprimées. Il a entraîné une grande mobilisation de certains participants (nombre de dires, pétitions, argumentations détaillées): associations, particuliers et riverains. Il convient d'en tenir compte.

Les recommandations suivantes visent à favoriser la compréhension du projet par la population et donc son adhésion. Elles ont pour objet également d'éviter le plus possible les fausses informations et de faciliter l'acceptation des nuisances engendrées par le chantier et la réalisation de cet équipement.

Aussi, il me paraît indispensable :

- De communiquer autour du projet (site internet de la mairie, publication municipale, etc.), afin d'en éclaircir les objectifs sociaux qui souvent sont restés assez flous chez les participants à l'enquête publique qu'ils soient défavorables ou non au dit projet.
- De rendre compte régulièrement (en particulier auprès des riverains) des évaluations faites sur le chantier concernant des éventuelles nuisances liées aux travaux et de réajuster si besoin est, les contraintes imposées aux entreprises partenaires.
- Une fois le projet réalisé, d'évaluer régulièrement les nuisances éventuelles produites par son fonctionnement et voir avec les intéressés des actions concrètes à mettre en œuvre pour y remédier. (par exemple : fermeture de l'accès rue Carnier à partir d'une certaine heure, horaire d'ouverture des jardins, etc..).

Référence : TAE21000012/06

- Une fois la médiathèque ouverte, d'évaluer régulièrement, son fonctionnement : coût, fréquentation des lieux, actions mises en place pour attirer, en particulier, le public bénéficiant des services sociaux, et d'en informer les habitants pour qu'ils puissent appréhender l'intérêt d'une telle structure.
- De suivre très attentivement le déroulement du chantier et voir comment faire face aux éventuels dépassements des coûts de construction.
- De veiller au financement des emplois liés au fonctionnement de la médiathèque à la fin des aides publiques.
- De lister dès à présent l'ensemble des locaux vacants appartenant à la municipalité et de rendre compte régulièrement de leur gestion : en effet, si les réponses de la mairie ont permis de mieux comprendre sa gestion patrimoniale, les observations témoignent d'une grande méconnaissance sur ce sujet.
- De stopper tout projet nécessitant la modification du PLU, d'attendre le nouveau PLU.
- Enfin et surtout, au moment où les effets du réchauffement climatique deviennent de plus en plus une réalité pour tous, de suspendre tout nouveau projet détruisant des espaces verts et de développer tout ce qui peut contribuer au niveau de la commune à atténuer les effets de la diminution du jardin du Domaine Charlot : plantation, en plus de celle maintenue sur le site, facilitation à l'accès aux espaces verts déjà existants (parc du Devens), création de lieux ombragés, végétalisation. Informer des actions mises en œuvre de la façon la plus large possible.

Fait à Nice le 29 juillet 2021

Marie-Claude CHAMBOREDON



Commissaire Enquêteur

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

Regu le 14/09/2021

DEPARTEMENT
ALPES MARITIMES
CANTON
BEAUSOLEIL
COMMUNE
BEAUSOLEIL

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
SUE/SIRM/AS/4-21
ARRÊTE DU MAIRE

ARRÊTE
PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA PROCEDURE
DE DECLARATION DE PROJET N°4
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
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 en sa dernière version exécutoire le 28 novembre 2020 ;

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 29 septembre 2020 engageant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur la réalisation d'un projet d'équipement public sur les parcelles cadastrées section A1; numéros 400, 401 et 402 sises 42 Avenue du Maréchal Foch ;

VU La demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée par courrier en date du 7 avril 2021 auprès du Tribunal Administratif de Nice ;

VU la décision n° E2100012/06 en date du 19 avril 2021 de la Présidente du Tribunal Administratif de Nice désignant Madame Marie-Claude CHAMBOREDON 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 du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme envisagé pour permettre la réalisation du projet.

Le projet présenté par la Commune fait suite à la volonté de la Ville de Beausoleil de rénover le Domaine Charlot, propriété communale pour en faire un équipement public facteur d'inclusion sociale, d'échanges intergénérationnels et interculturels. Cette propriété cadastrée section AE 400, 401 et 402 est située au 42 Avenue Maréchal Foch à Beausoleil (06240).

Sur la base des orientations de la Ville et des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France, un concours d'architecture a eu lieu et a permis d'attribuer un marché de maîtrise d'œuvre au cabinet d'architecture MARC BARANI ARCHITECTES sis 5 rue Rénouvier 75 003 PARIS.

Le projet et la déclaration de projet sont portés par la Commune de Beausoleil sise 27 Boulevard de la République à Beausoleil (06240).

Concernant les caractéristiques du projet, il s'agit de rénover la Villa Chêne et la Villa Émilie ainsi que de créer une extension à l'ouest de la Villa Chêne dans une architecture contemporaine.

Ce nouvel équipement public doit permettre d'accueillir plusieurs espaces dont un espace médiathèque d'une superficie d'environ 780 m², une résidence d'artistes d'environ 250 m² faisant office d'hébergement et d'atelier ainsi qu'un espace administratif de 335 m² environ qui accueillera un pôle social et un pôle jeunesse. Ces deux pôles accueilleront les locaux du Centre Communal d'Action Sociale qui y exercera ses fonctions et activités.

En plus de ces espaces, sont également prévus un espace d'accueil d'environ 315 m², un espace logistique pour la médiathèque d'environ 215 m² ainsi qu'un espace de convivialité d'environ 225m² regroupant un bar, une salle de restauration, une cuisine et un accueil.

Les espaces extérieurs d'environ 1200 m² seront composés de quatre jardins aux ambiances différentes dont celui dénommé « jardins du Marché » qui accueillera une majorité d'espèces végétales entrant dans la composition de préparations culinaires partagées par les différentes origines de la population de Beausoleil.

Outre les caractéristiques de ce projet susmentionnés, l'enquête publique sera également l'occasion de se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme proposé.

Cette mise en compatibilité consiste en la suppression de la protection paysagère dite « jardins à protéger » sur l'emprise du projet ainsi qu'à l'adaptation du règlement afin de faciliter la création de ce nouvel équipement public (règles de hauteurs, de gabarit, ...).

ARTICLE 2 : DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique durera 30 jours et se déroulera du mardi 1^{er} juin 2021 à partir de 16H30 au mercredi 30 juin 2021 jusqu'à 16H00.

ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Madame Marie-Claude CHAMBOREDON, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Nice. En cas d'empêchement, la Présidente 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 coté 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 mardi 1^{er} juin 2021 au mercredi 30 juin 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.charlot@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 30 juin 2021 à 16h.

Consultations des observations du public :

- les observations et propositions du public transmises par voie postale ou reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, sont consultables sur le lieu de l'enquête ainsi que sur le site de la Commune.

ARTICLE 5 : PERMANENCES

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

- Mardi 1^{er} juin 2021 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 17H00
- Vendredi 18 juin 2021 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16H00

- Mercredi 30 juin 2021 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00

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 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le dossier de déclaration de projet n°4 a été soumis à la saisine de l'autorité environnementale (AE) conformément aux dispositions des articles L.104-6 et R.104-23 et suivants du Code de l'urbanisme afin d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans un délai de trois mois dès réception de la saisine par la personne publique.

A l'issue de cette saisine, un avis tacite valant absence d'observations est acquis en date du 17 mai 2021. L'avis de la MRAE, autorité environnementale compétente, est joint au 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 04 93 41 71 56).

ARTICLE 9 : PUBLICITE DE L'ENQUETE

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 en mairie, 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.

ARTICLE 10 : CLOTURE DE L'ENQUETE

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 Maire de Beausoleil
- Madame la Présidente 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°4 du Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil Municipal qui décidera de l'approbation du projet ou de son abandon.

Il pourra faire l'objet de modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et procédant soit de l'examen-conjoint du projet par les personnes publiques associées ou soit du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

Une enquête publique complémentaire pourra également être décidée par le Conseil Municipal si les modifications apportées remettent en cause l'économie générale du projet ou ne procèdent pas de l'examen-conjoint ou du rapport du Commissaire-Enquêteur. Cette enquête publique supposera un nouvel examen-conjoint, une nouvelle saisine de l'autorité environnementale avant la tenue de l'enquête publique complémentaire d'une durée de quinze jours.

Dans le cas d'une approbation, le dossier sera mis en ligne sur le site de la Mairie à l'adresse précitée à l'article 4 et sera disponible également au service Urbanisme et Foncier. Il sera également transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes qui disposera d'un délai d'un mois pour notifier à la Commune les modifications nécessaires au projet approuvé dans le cadre des dispositions de l'article L.153-25 du Code de l'urbanisme.

Une fois les formalités de publicité et de transmission du dossier effectué, le Plan Local d'Urbanisme dans sa version nouvelle sera exécutoire.

Fait à Beausoleil, le 17 mai 2021

Le Maire,

Gérard SPINELLI

VILLE DE BEAUSOLEIL
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur la procédure de déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU pour la réhabilitation du Domaine Charlot Par arrêté SUFAS/MS/AS/4-21 en date du 17 mai 2021, le Maire de Beausoleil a lancé l'enquête publique sur le projet de déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce projet porté par la Commune de Beausoleil correspond à la réhabilitation du Domaine Charlot n° 42, avenue Marcel-Foch et cadastré section AE numéros 400, 401 et 57. Cette réhabilitation vise à transformer le domaine en un équipement public à vocation culturelle et sociale. Une extension contemporaine de la Villa Chêne est prévue à l'ouest du bâtiment.

Le futur équipement public accueillera notamment un espace multisalons de 80 m², une résidence d'artistes d'environ 250 m² faisant office d'hébergement et d'ateliers ainsi qu'un espace administratif d'environ 235 m² qui accueillera les activités du Centre Communal d'Action Sociale. Les espaces extérieurs d'environ 1200 m² comprendront les quatre jardins remarquables actuels qui seront préservés.

La procédure de déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU est lancée par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2020. Madame Marie-Claude CHAMBREDON, a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur habilité par le Tribunal Administratif de Nice.

L'enquête se déroulera en Mairie du mardi 1er juin 2021 à partir de 10h30 au mercredi 30 juin 2021 jusqu'à 18h00 soit 30 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture. A cette fin, le dossier de déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU sera à la disposition du public en mairie au service de l'Urbanisme et Foncier, du lundi au jeudi de 8h30 à 17h30 et de 18h30 à 19h00 et les vendredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h. Il sera également consultable en ligne sur le site de la Ville de Beausoleil à la rubrique « Service Urbanisme et Foncier » : <https://beausoleil.fr/urbanisme/>

Le dossier d'enquête publique comprendra notamment la publication d'un avis motivé en date du 17 mai 2021 de l'Autorité Environnementale qui fut saisi par courrier officiel le 16 février 2021. L'avis de l'Autorité Environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

Toute demande d'information sur le projet soumis à enquête publique est à solliciter auprès de la Mairie de Beausoleil au service Urbanisme et Foncier, 27 Boulevard de la République (tel : 04.93.41.15.6/e-mail : urbanisme@villebeausoleil.fr).

Chaque personne prendra connaissance du dossier et consignera éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions sur la registre d'enquête à l'adresse suivante :

Mairie de Beausoleil - Service Urbanisme et Foncier
27 boulevard de la République - 06240 BEAUSOLEIL

Du par courriel à l'adresse suivante : dcp.charlot@villebeausoleil.fr au plus tard mercredi 30 juin 2021 à 18h00. Sur demande et à ses frais, toute personne peut obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès du service.

La commissaire-enquêteur recevra le public en Mairie, au bâtiment « Le Centre » 19a Guillaume Apollinaire, au troisième étage, les :

Mardi 1er juin 2021 de 10h30 à 12h30 et 18h30 à 19h00
Vendredi 18 juin 2021 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00
Mercredi 30 juin 2021 de 10h30 à 12h30 et 13h30 à 16h00

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à disposition du public à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an, ainsi que sur le site Internet de la commune.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations publiées, sera soumis au conseil municipal. Le dossier éventuellement approuvé sera mis en ligne sur le site de la ville et sa version papier sera disponible au service Urbanisme et Foncier, après mise en compatibilité du PLU, un permis de construire sera nécessaire pour autoriser la réalisation du projet.

VIE DES SOCIÉTÉS www.sic-legal.com

MARCHÉS PUBLICS www.nicemarchepublics.com

AVIS ADJ Adresses.vos@legales.com

POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS PUBLICATIONS Tél. 04 93 18 71 49 - legales

KENO Résultats des tirages du lundi 17 mai 2021

Tirage du midi

2	4	7	11	19	25	26	27	29	34
40	42	43	51	54	58	59	61	62	69

Multipliez par x 2

2 344 377

Tirage du soir

7	13	16	18	19	20	28	31	33	34
35	37	44	48	53	54	62	66	67	68

Multipliez par x 2

9 380 098

Résultats et animations : www.fcl.fr

JOUER COMPORTE DES RISQUES : ISOLEMENT, ENDETTEMENT...
APPELÉ LE 03 74 75 13 13 (jeu.legales.com)

LOTO

3 17 23 42

5	10	17	23	32
3	303	1 436	13 642	70 564
194 969	283 072			

OPÉRATION 50/50

9	11	17	21
5	437	14 647	157 416

À gagner, au Grap LOTO du mois

6 000 000

JOUER COMPORTE DES RISQUES : ISOLEMENT, ENDETTEMENT...
APPELÉ LE 03 74 75 13 13 (jeu.legales.com)

Gilletta nice-matin

NICE, L'ABCÉDAIRE
Marie-Ange Grégory,
Haydée Otero

14 x 21 cm
144 pages
papier FSC
édition brochée,
avec rabats
16,50 €

NICELLA BELLE COLORIER

NICE LA BELLE À COLORIER
Sylvie T

26 x 20 cm
48 pages
papier FSC
édition brochée
9,90 €

LA CÔTE D'AZUR À COLORIER
Jean Gilletta

26 x 20 cm
48 pages
papier FSC
édition brochée
7,90 €

En vente en librairie et maison de presse www.editions-gilletta.com

NOUS JOINDRE AU SIEGE OU EN AGENCES

Règle publicitaire/Annonces : 04.93.18.70.00

Rédaction Nîmes : 04.93.18.76.13
Rédaction Arles : 04.93.50.02.50
Rédac. bassin cognac : 04.93.18.26.13

Rédaction Cannes-Grasse : 04.93.06.31.50
Rédaction Menton : 04.93.41.12.60
Rédaction Monaco : 033.7533.10.43.50
Rédaction Nice : 04.93.10.24.50

NICE-MATIN
Président - Directeur de la publication : Anthony Mairet
Directeur des rédactions : Denis Carreau

Personnes physiques ou morales détenant au moins 10% du capital : S.C.I.C. Nice-Matin et la Société Avenir Développement

Statut social et financier :
Société par actions simplifiée
Groupement
Capital € 498.000,00
214, boulevard du Maréchal
06200 Nice Cedex 3
Matière : Accueil@nicematin.fr

Droit de regard sur la publication
CPAP Web : 0120 502015
ISSN 0324-5477

Pour saisir Nos titres, origines du papier : FRANCE - 65% de fibres recyclées - Papier certifié PEFC - Pwt : 0,009 tpt.
Pour saisir nos Livres, origines du papier : France - Allemagne - 68% de fibres recyclées - Papier certifié PEFC - Pwt : 0,009 tpt.

Suppléments : MAG LOUISIANAUTO XVI pages.
Nbre d'éditions est notifiée par le service ComInfo (0,4 €)

Abonnements :
NICE-MATIN 09 69 32 83 83
6 mois .. 22 € (P1)
12 mois .. 44 € (P1)

TRAJET PRÉFÉRENTIEL :
Groupe Nice-Matin : 06.194

NICE-MATIN est adhérent au **ARFP** (Association des Régions Françaises de Presse) et au **PEFC** 10-31-3400

CLUB DES ABONNÉS DEVENEZ AMBASSADEUR

nice-matin var-matin

PARRAINEZ UN DE VOS PROCHES et recevez UN BON D'ACHAT DE 30€*

Appelez dès maintenant le **04 93 18 28 85** pour en profiter !

*Offre valable jusqu'au 31/07/21 en téléphonant au 04 93 18 28 85 ou en envoyant un mail à labonachat@nicematin.fr.
*Offre réservée aux abonnés du Club des Abonnés. L'offre est soumise à validation de la Direction de la Distribution.

Certifié Nice-Matin - Paru dans édition Nice le 02/06/2021

Légales

AVIS D'ENQUÊTES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Parus par le président de l'établissement de droit public, à l'initiative de son conseil d'administration, le 14 septembre 2021.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Parus par le président de l'établissement de droit public, à l'initiative de son conseil d'administration, le 14 septembre 2021.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Parus par le président de l'établissement de droit public, à l'initiative de son conseil d'administration, le 14 septembre 2021.

Annonces

nice-matin | Mercredi 2 Juin 2021 | 42

SOUTENEZ LES MARCHANDS DE JOURNAUX

Nice-Matin réservé **POUR VOUS** tous les Jours !

Vous **ACHETEZ DÉJÀ** Nice-Matin ?
Vous **FRÉQUENTEZ DÉJÀ** un marchand de journaux ?
Alors **NE CHANGEZ RIEN...**
Abonnez-vous et en plus profitez de **10%** de réduction !

POUR 1€ PAR JOUR SOUSCRIPTION, RENFORCEZ VOS SERVICES EN Fournissant GRATUITEMENT 1 "Lot 2006" (valut au Fey de 10€)

VITE, JE M'ABONNE AU 04 93 18 28 85

nice-matin

PROGRÈS DES JOURNAUX

Progrès du midi

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32

Progrès du soir

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32

2021

ABONNEZ-VOUS AU

Crystal 09 69 32 83 83

APPEL NON SURTAXÉ

TIRAGE DU MARDI 1^{er} JUIN 2021

3 10 26 35 44

Ces tirages vous sont communiqués à titre d'information. Les résultats du tirage sont définitifs et ne peuvent être remis en cause. Les résultats sont publiés sur le site de la Loterie Nationale.

SANTÉ nice-matin HORS-SÉRIE var-matin

Envie de mieux comprendre vos ados ?

76 pages pour vous aider à connaître leurs comportements, leurs réactions, leurs besoins, leurs idées, leur façon de penser, leur vie personnelle et affective.

4,90€

En vente actuellement chez votre marchand de journaux.

ADRESSES DES BUREAUX DE VENTES

NICE-MATIN

Adresse de la publication: Avenue de la République, 1000 - 06100 NICE

Formule de distribution: 1000 exemplaires

Personne responsable: M. Jean-Louis BARRIÈRE

Directeur de la publication: M. Jean-Louis BARRIÈRE

Directeur de la rédaction: M. Jean-Louis BARRIÈRE

Directeur de l'impression: M. Jean-Louis BARRIÈRE

CLUB DES ABONNÉS DEVENEZ AMBASSADEUR !

nice-matin var-matin

PARRAINEZ UN DE VOS PROCHES et recevez UN BON D'ACHAT DE 30€*

Appelez dès maintenant le **04 93 18 28 85** pour en profiter !

POLICE MUNICIPALE



BEAUSOLEIL

RAPPORT N° 202100 0112

Objet :
 Constatation d'affichage concernant
 une Enquête Publique (réhabilitation
 du Domaine Charlot)

Carte Grise :
 Date de délivrance :
 1ère Mise en Circul. :
 Type de véhicule :

Pièces Jointes :
 - Quatre clichés photographiques

Destinataires :
 - Service Urbanisme
 - Monsieur le Maire de Beausoleil
 - Monsieur le Directeur de la Police
 Municipale
 - Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt et un, le dix neuf du mois de mai,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal VALENTIN Jérôme

Agents de Police Judiciaire Adjoint, agréés et assermentés, en
 résidence à la Mairie de Beausoleil
 En fonction à la Police Municipale de Beausoleil
 Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de
 Monsieur le Maire de Beausoleil
 Vu les articles 21/2°, 21-1, 21-2 et 429 du Code de Procédure
 Pénale
 Vu l'article L511-1 à L515-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Le dix neuf mai deux mille vingt et un à 15h40, accompagnons
 monsieur SOUSTRE Aurélien du service Urbanisme de la Mairie de
 Beausoleil afin de constater l'apposition d'affiche concernant la
 réhabilitation du Domaine Charlot.

Nous nous transportons devant la Mairie, au Bâtiment "LE CENTRE",
 le bâtiment du DOMAINE CHARLOT? et Bâtiment du service
 Urbanisme.

Nous effectuons quatre clichés photographiques que nous joignons au
 présent rapport.

A 16h15, faisons retour à notre poste de police municipale afin de
 rédiger le présent rapport de constatation.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à
 Monsieur le Maire de Beausoleil.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins
 que vous jugerez utiles.

Fait à Beausoleil
 Le 19/05/2021

Signature du rapport N°2021 000112

Les A.P.J.A. :

Vu et transmis,
 Le Directeur de Police Municipale



Planche à photo annexée au Rapport de Constatation N° 2021 000112

Photo N°1 - Affichage devant la Mairie

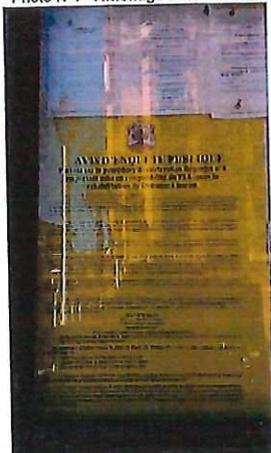
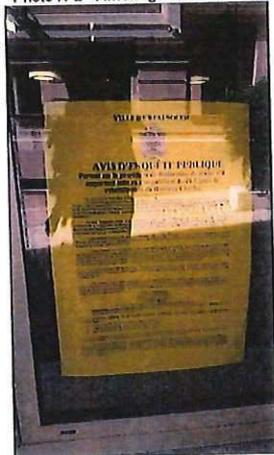


Photo N°2 - Affichage bâtiment "LE CENTRE"

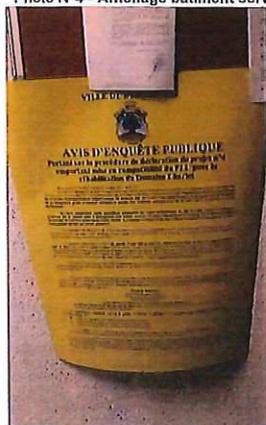


Page n°3 - 2021 000112

Photo N°3 - Affichage DOMAINE CHARLOT



Photo N°4 - Affichage bâtiment service urbanisme



AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Référence T.A. : E21000012/06

Dires du public

Référence T.A. : E21000012/06

R1 : Very interesting project , Beausoleil needs place like this

R2 : This is an amazing idée for cultural bonding within Beausoleil deffinetly this beautiful city needs a dynamic cultural center.

R3 : Je pense que l'affichage public devrait être complété avenue Foch et rue du Carnier. Nous demandons depuis plusieurs mois les justificatifs de l'abattage d'un cyprès au dessus de l'escalier Oradour sur Glanes. La personne en charge du dossier au cabinet du maire ne répond pas malgré des demandes écrites.

Quel gachis que ce Domain e laissé à l'abandon par la ville depuis tant d'années
Claude Bresson-Prieto

R4 Chère Madame,

A ce jour, les affiches jaunes de l'enquête ne sont pas apposées avenue maréchal foch ni avenue du carnier. L'apposition dans les escaliers Oradour sur glanes ne peut être vue que par qui emprunte cette montée à pieds, et reste donc inconnue au minimum des riverains des 2 rues qui sont pourtant très concernés par le projet . L'enquête a pourtant commencé il y a 6 jours. Et le domaine Charlot possède déjà et possèdera ensuite divers accès (plusieurs portails notamment) sur les 2 rues en question .

Je constate que contrairement aux enquêtes précédentes , l'enquête n'est pas évoquée sur la page d'accueil du site web de la commune ni sur sa page Facebook .

Ce sujet d'importance est donc ignoré de la plupart des beausoleillois . Car personne, moi inclus, ne prend la précaution de lire tous les jours les rubriques d'annonces légales des journaux. Un peu plus d'ouverture et de transparence de la part de la mairie aurait été appréciable

C'est regrettable eu égard à l'enjeu financier de l'opération qui démarre à 8 millions d'euros HT. Et à l'enjeu sur la vie quotidienne des riverains durant les travaux et après .

Par ailleurs, de même que l'enquête n'a été mise en ligne, scrupuleusement, que le jour J , nous constatons tous que les commentaires sur registre ou par mail n'ont pas été mis en ligne. Lors de l'enquête précédente , c'était fait à peu près chaque jour . Une fois par semaine comme on vous l'a évoqué , c'est un peu juste surtout si c'est après le week end.

Les enjeux de ce projet sont importants pour les résidents du quartier, et je vous remercie d'avance pour votre bienveillance

Mme Claude bresson

R5

Référence T.A. : E21000012/06

Madame l'enquêtrice,

J'ai pris connaissance des différents éléments composant le dossier mis à la disposition de public dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de réhabilitation du domaine charlot.

Plusieurs éléments ont retenu mon attention et me laissent perplexe quant à la cohérence et à l'utilité réelle du projet.

Vous trouverez ci-dessous la liste des différents points qui selon moi peuvent poser problème :

1- Le Programme :

La création d'un nouvel équipement pour une commune doit avant tout être justifiée par un manque ou un besoin.

Beausoleil a inauguré en 2019 le Centre culturel Prince Jacques. Un équipement présenté sur le site de la mairie comme « spacieux, moderne, coloré, offrant de magnifiques espaces à la culture, au lien social, avec son studio de danse de 120m², ses 7 salles de musique, ses salles de solfège et sa salle de lutherie, son espace pour les expositions, sa salle polyvalente de spectacle.

Un lieu ouvert pour les familles, avec ses espaces d'accueil et de détente pensés un peu partout, dont la ludothèque /... »

Pour m'être rendu à plusieurs reprises dans le centre, la description qui en est donnée me semble correspondre à la réalité, et de mon point de vue ce centre est une véritable réussite.

D'où mes interrogations :

- Est-ce qu'une commune de 14 000 habitants (seulement) a besoin de disposer de 2 lieux de culture de dimensions si importantes ? Sans oublier, qu'elle possède également le Théâtre Michel Daner, place de la libération, et l'ancienne salle d'exposition située avenue de la république. Deux espaces dont l'utilisation s'est considérablement réduite depuis la mise en fonctionnement du centre Culturel Prince Jacques.
- Si la nécessité d'un nouvel espace culturel était avérée, ce dont je doute sérieusement, pourquoi celui-ci doit-il obligatoirement être envisagé comme un espace fermé, clos par des murs. Le Parc des Oliviers à Roquebrune-Cap-Martin, le Jardin du Palais Carnoles à Menton, le Jardin des Oliviers à Beaulieu-sur-mer, le cloître de Cimiez à Nice, le festival de Jazz à Nice, les Jardins de la Pinède à Juan les Pins, les nuits du Sud à Vence donnent lieu à des manifestations culturelles permanentes ou ponctuelles en plein air. Nous avons la chance d'habiter une région où les températures sont clémentes huit mois de l'année, alors pourquoi se contraindre à un lieu fermé qui n'arrivera jamais à reproduire le sentiment de bien être que l'on ressent dans un espace ouvert et arboré ? D'autant plus que la crise sanitaire liée à la COVID19 a mis en évidence l'utilité de ces lieux en plein air.
- Le projet envisage la création d'une médiathèque. Pourquoi pas, mais pour y présenter quoi ? A ma connaissance la commune ne possède pas d'un fond de bibliothèque exceptionnel nécessitant la création d'un lieu qui lui soit dédié, il en va de même pour les archives audiovisuelles. Créer une médiathèque pour donner au public accès à des sources de connaissance déjà accessibles à tous via Internet ne présente pas d'intérêt. Avant d'être un bâtiment une médiathèque est un lieu de savoir, sans cela il ne s'agit que d'une coquille vide.
- La création d'espaces de médiation serait une bonne idée si ces espaces n'avaient déjà été en partie créés au sein du Centre Culturel Prince Jacques. Il me semble peu probable que d'ici la livraison de l'équipement la démographie de Beausoleil explose au point de nécessiter deux lieux de médiation. Et si l'objectif premier de ce nouveau lieu est de former les gens aux activités du Jardinage et à la botanique alors pourquoi ne pas conserver le Jardin dans son intégralité ?
- Le projet propose également la création d'une résidence d'artistes. La mairie n'a pas jugé nécessaire de communiquer les plans des différents niveaux, mais si l'on se réfère aux différentes coupes qui ont été diffusées on notera que seule la coupe longitudinale 22 fait apparaître un atelier d'artiste. Celui-ci,

Référence T.A. : E21000012/06

Enquête publique Domaine charlot.

a été judicieusement placé en sous-sol, sans apport de lumière naturel, et par déduction des dimensions indiquées sur les coupes n'occupera qu'une surface d'environ 50 m². En parallèle la notice descriptive précise que la résidence pourra héberger jusqu'à 16 artistes en même temps. Un calcul rapide indique donc qu'utiliser dans sa capacité de pleine charge la résidence offrira un atelier 3,12 m² par personne (50/16=3.125). Quel luxe !!! Hors le principe même d'une résidence d'artiste est de mettre à disposition de ces derniers des conditions de travail dont ils ne disposent pas chez eux. Sinon à quel bon ? Quel artiste aura envie de venir s'enfermer dans un atelier exigü placé en sous-sol lorsque la principale caractéristique de la région est d'offrir une lumière d'une qualité exceptionnelle tout au long de l'année ? A moins que la résidence d'artiste ne figure sur le projet qu'afin d'obtenir des subventions publiques et que la destination finale du bâtiment soit d'une autre nature...

2 -- Le financement du projet :

La construction d'un équipement public représente aujourd'hui un budget très important. Le projet présenté consiste à la construction ou la réhabilitation de 1365 m² de bâtiment et de 1200 m² d'espace extérieur. Compte tenu de la complexité des ouvrages à réalisés, avec notamment la réalisation d'un niveau en sous-œuvre sous la villa chêne, la surélévation d'un niveau de la villa Emille, l'importance des travaux de terrassement à accomplir, il n'est pas stupide de penser que le budget de construction se situera aux alentours de 5000€/m² pour les deux bâtiments et environ 500€/m² pour les espaces extérieurs. Ajoutons à cela les honoraires des différents prestataires et l'on obtient un budget global situé entre 7,5 et 9 millions d'euros. Il apparaît évident que la commune n'est pas aujourd'hui en mesure de pouvoir financer de façon autonome cette opération mais possède t'elle toute les garanties que sa source de financement la sulvra jusqu'au bout ? Qu'advientra t'il si les coûts réels de construction sont biens plus importants qu'en première estimation ? le chantier pourra t'il être conduit à son terme ? Avec le chantier de la crémalière Beausoleil affiche déjà fièrement le résultat d'une opération (privée certes) mal menée et l'une des parcelles les plus valorisables de la commune est aujourd'hui encore un terrain en friche occupée uniquement par un embryon de construction dont personne ne veut se porter acquéreur.

Dans un second temps, si construire représente un coût important, ce coût est en réalité assez faible par rapport au coût d'exploitation d'un équipement rapporté sur une période de 50 ans (durée de vie légale d'un équipement public fixé par le code de la commande publique), environ 10% seulement. Beausoleil, petite commune de 14 000 habitants, a t'elle les moyens de financer de façon autonome l'exploitation d'un nouvel équipement alors qu'elle a déjà à sa charge le financement de deux complexes sportifs, d'un centre culturel, d'un théâtre, d'une mairie et de ses annexes et probablement d'autres bâtiments qui échappent à ma connaissance.

Le financement du fonctionnement de la résidence d'artistes pose également questionnement. Le principe de ce type de résidence est de fournir à un artiste un logement et un lieu de travail de qualité pour une durée donnée. La prise en charge des frais de l'artiste se fait sous la forme de mécénat ou plus rarement de subventions. Si l'artiste doit financer lui-même son séjour dans la résidence il ne s'agit plus d'une résidence d'artiste mais d'un hôtel pour un artiste, et donc d'une activité commerciale. Comment la mairie envisage de financer le séjour des artistes et de quelles garanties dispose t'elle pour que ce financement puisse s'opérer sur le court, moyen et long terme ?

3 -- le chantier et ses nuisances :

Sauf erreur de ma part, je n'ai pas trouver mention d'une durée de travaux ni d'une éventuelle date de livraison de l'équipement.

Mais il apparaît évident que les travaux à réaliser se dérouleront sur plusieurs années. Les différentes coupes présentées nous donnent déjà une bonne idée des travaux de terrassement à entreprendre. Ainsi si l'on se réfère à la coupe longitudinale 11 et à la coupe transversale AA, on se rend compte que le nouveau bâtiment occupera une surface au sol d'environ 1184 m² (32 x37 m) et que les opérations de terrassement seront réalisées sur une hauteur d'environ 8 m. Un calcul simple nous permet donc d'établir que 1184 x 8 = 9472 m³ de terre devront être évacués du site vers un lieu de déchargement. En supposant que des camions d'une capacité de collecte de 30 m³ puissent accéder à la zone, 315 voyage de camions chargés à ras bord seront donc nécessaires pour évacuer les terres excavées. Etant donné l'étroitesse du boulevard carlier et de l'avenue Maréchal Foch, il est cependant probable que seules des camions de plus petites capacités (15 ou 20 m³) pourront réaliser ces opérations d'évacuation et que leur nombre en sera par conséquent largement augmenté voir doublé. La voie logique, et l'unique possible pour ces opérations d'évacuation, empruntera

2 sur 4

07/06/2021 à 08:46

Enquête publique Domaine charlot.

l'avenue du carlier puis l'avenue de vilaine pour rejoindre la moyenne corniche. Ce parcours long de moins d'un kilomètre étant jalonné par la présence d'un collège (collège Bellevue) et d'une école primaire (école des cigales) comment la mairie envisage t'elle la réalisation de ces opérations en toute sécurité, opérations auxquelles s'ajouteront celles consistant à amener les nouveaux matériaux sur site. L'avenue de vilaine est à ce jour l'un des points d'entrée et de sortie majeur de la ville mais sa largeur ne permet que difficilement le croisement de véhicules de dimensions importantes. Bloquer quotidiennement cette voie, même de façon temporaire, constituera une nuisance importante pour les riverains habitants le long de cette voie.

Beausoleil étant situé sur une zone géologique majoritairement constitué de karst, les opérations de terrassement demanderont l'utilisation pendant de nombreux mois de brise roche hydraulique. Les vibrations et le bruit provoqués par l'utilisation de tels engins constitueront une nuisance importante pour les riverains à proximité du chantier. La mairie en a-t-elle pleinement conscience ? Quelles mesures envisage t'elle pour atténuer ces nuisances ?

A ces nuisances s'ajouteront probablement celles causés par la présence sur site, et pendant de nombreux mois, d'une grue et d'une centrale à béton, (nuisances visuelles), et la poussière qui inévitablement s'échappera du site pour se déposer sur les bâtiments avoisinants et dans les poumons de ses occupants (nuisance olfactive et sanitaire).

4 - Complexité technique du projet :

La coupe longitudinale 11 fait apparaître la création d'un niveau sous les deux tiers de la villa Chêne. La réalisation de cette ouvrage n'est pas des plus simples et nécessitera la mise en place d'une structure temporaire pour préserver la villa chêne. Cependant étant donné la constitution du bâtiment composé de moellons de pierres sèches et de pierres de taille, il est fort probable que des dommages irréversibles interviendront sur le bâtiment. La mairie a-t-elle conscience de cela ?

5 - la destruction d'un espace vert :

Le domaine charlot est aujourd'hui un lieu remarquable qui a souffert d'un manque d'entretien, surtout depuis son acquisition par la mairie. Cependant si la villa chêne présente une certaine élégance, ce qui constitue véritablement la singularité du lieu est la présence de son jardin, véritable bulle d'oxygène dans un contexte urbain à la densité importante. Je n'arrive pas à comprendre comment alors que la question du changement climatique est au cœur de tous les débats et que de nombreuses villes s'évertuent à restaurer ou augmenter leur patrimoine d'espaces végétalisés il est possible d'envisager la destruction de ce jardin pour le remplacer par un bâtiment. Pour rappel la notice de présentation du projet (p.43) montre que le site est localisé sur le parcours d'un corridor vert d'orientation Ouest est.

Il est déjà possible de ressentir pleinement le phénomène d'îlot de chaleur urbaine à Beausoleil. Il suffit pour cela d'entrer dans la ville par l'avenue de vilaine au milieu de la nuit ou au petit matin pour sentir rapidement la température augmentée par rapport à ce qu'elle est au niveau de la moyenne corniche. Et je vous invite madame l'enquêtrice à tester l'opération. Supprimer un des rares espace vert présent en centre-ville consistera à aggraver ce phénomène.

Enfin, la notice de présentation du projet se termine par la phrase suivante : La commune de Beausoleil présente une qualité de l'air annuelle moyenne volr mauvaise au niveau des voies routières. Je ne pense pas que la meilleure solution pour répondre à ce problème soit de supprimer une partie des arbres situés entre deux voies routières d'importance.

Pour conclure, le projet envisagé par la mairie est incohérent sous de nombreux aspects. Programme inadapté aux besoins des riverains. Coût global de l'opération disproportionné par rapport à la capacité de la commune. Nuisances multiples et d'importance pendant la durée des travaux. Technicité complexe qui présente des risques de dommage importants sur un bâtiment remarquable. Dommages environnementaux non compensables par la suppression d'une espace vert.

En vous remerciant pour l'attention portée à mon email.

Cordialement,

Nicolas TREFOLONI

R6 Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

après avoir prit connaissance du dossier mis à la disposition du public concernant l'enquête publique relative au projet de réhabilitation du Domaine Charlot, voici mes observations :

dans le projet, il n'est pas indiqué que la villa Chêne soit rénovée entièrement: Pourquoi ?

Pourquoi ne pas faire une "maison partagée" pour seniors, car les maisons de retraite sont quasiment absentes à Beausoleil, celle des Moneghetti est complète.

La Résidence "Fontdivina" est d'un budget au minimum de 4000 euros par mois. A Monaco, les résidents monégasques sont prioritaires, en fait les personnes résidentes à Beausoleil depuis des décennies n'ont que la possibilité d'aller aux maisons de retraite environnantes dans l'arrière pays et encore plus loin, encore faut-il qu'elles aient une place.

D'où l'utilité de faire un lieu social à Beausoleil, où les résidents les plus anciens pourraient avoir leur chambre, leur salle de bains, la cuisine, la salle à manger, le salon seraient en commun, des accompagnateurs organiseraient leurs repas, la blanchisserie, les courses, les personnes âgées se retrouveraient pour discuter, faire des jeux, ce serait une auberge qui s'ouvrirait sur l'extérieur et pourrait créer un lien avec l'école et la crèche.

Dans la notice de modification du PLU, à la page 30 il est dit "vieillesse progressive de la population qui nécessite de favoriser la mixité intergénérationnelle", voilà une piste intéressante !

Pourquoi ne pas faire un "jardin d'enfants" qui accueillerait des enfants pendant la journée, ce jardin se situe entre la crèche et l'école maternelle, il propose des activités pédagogiques favorisant l'éveil de l'enfant.

À la page 29, il est dit: "une partie importante des enfants de la commune sont considérés comme vulnérables: en 2015 cela représentait 10% des enfants de moins de 3 ans. Cet indicateur de vulnérabilité permet d'appréhender le nombre d'enfants qui pourraient présenter des difficultés socio-éducatives."

À Beausoleil il y a une halte garderie le Petit Prince à la place de la libération dans un espace très réduit pour des enfants en plein développement, et une crèche au Moneghetti qui est appelée à disparaître en 2023 pour aller au Mont des mules à la Moyenne Corniche (proposition faite par la Mairie).

"Le Centre Culturel": il y en a un avenue général de Gaulle "le centre Prince Jacques" qui a été inauguré en 2019 comprenant un studio de danse, des salles de musique et salles de spectacles, théâtre, lecture, arts plastiques (confirmation page 31 dans l'extrait de presse la politique culturelle du 11/10/2020). De même il y a le Théâtre Michel Daner place de la libération, la "salle 93" rue Jules Ferry pour les associations, et une salle d'expositions pour artistes avenue de la république.

Quant à "la maison d'hébergement pour artistes": la villa Emilie qui l'accueillerait est une maison ancienne qui n'a plus été entretenue depuis des décennies, et qui ne supporterait pas la surélévation d'un étage, donc il faudrait si je ne me trompe pas la détruire, ce qui impliquerait la destruction de certains végétaux, alors que ces jardins seraient d'après le projet protégés ?

À la page 40: "le site du projet est composé d'un seul bâtiment ancien et d'un jardin remarquable, mais laissé à l'abandon". Par qui a-t-il été laissé à l'abandon ? Par la municipalité elle-même, puisque qu'elle en a pris

Référence T.A. : E21000012/06

possession en 2008 ! D'ailleurs a ce sujet j'ai écrit plusieurs lettres par rapport à cette négligence (depuis 2008), restées malheureusement sans réponse.

Quant à la biodiversité, c'est le seul espace vert en plein centre ville, nous sommes résidents de longue date, et nous pouvons observer des merles, rouges-gorge et d'autres espèces, ainsi que des abeilles, qui sont même venues faire un nid dans notre propre jardin !

Alors pourquoi faire encore et toujours du béton, dans un Beausoleil qui est saturé et où les habitants ne peuvent plus respirer.

C'est pour cela, Madame l'enquêtrice, que je m'oppose de tout mon cœur a ce projet qui me semble inopportun et d'une utilité limitée.

En espérant vous avoir convaincue, veuillez recevoir, Madame la commissaire enquêtrice, mes plus respectueuses salutations.

Simone PELLIZZONI, 81 ans.

a Beausoleil il y a une halte garderie le Petit Prince à la place de la libération qui a un espace restreint pour des enfants très jeunes en plein développement mnature curieuse et une crèche au

R7 : Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la procédure de déclaration de projet numéro 4 emportant mise en compatibilité du PLU pour la réhabilitation du domaine Charlot, permettez moi de vous notifier mon désaccord avec le projet prévu et de vous faire part de mes remarques.

L'intention d'un centre culturel, tout aussi respectable soit t-elle, me semble complètement inadéquate avec les besoins de la commune et de ses environs.

En dehors même du fait qu'existe déjà un centre culturel, la carence en certaines structures me paraît criante et mériterait d'être considérée.

C'est notamment le cas pour les crèches, les maisons de retraite ou maisons partagées. Les crèches de la commune ont bien du mal satisfaire les besoins des actifs. La saturation des crèches de la principauté, bassin d'emploi pour les communes limitrophes, amplifie ce phénomène.

Le manque est encore plus criant en ce qui concerne les solutions en matière de maison de retraite. Les Ehpad environnant, dont notamment L'Ehpad de fontdivina, étant loin d'être en mesure de répondre aux besoins existant de la population.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous accorderez à ces constats.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de mes plus respectueuses salutations

Frédéric Pellizoni

R8 : Madame la commissaire enquêtrice,

par le présent courriel, je me permets de répondre à l'enquête publique concernant le projet "Domaine Charlot".

Je suis né d'une famille Beausoleilloise veille de plus de 3 générations. Le domaine Charlot fait partie intégrante du patrimoine de Beausoleil, tout comme le "Riviera Palace" tout proche. Cette identité forte, tous les Beausoleillois et Beausoleilloises se doivent de la partager.

La Villa Chêne, son jardin remarquable, mais aussi la petite Villa Emilie n'est pour moi pas seulement qu'un paysage de carte postale. En effet, j'ai l'immense privilège d'avoir encore mes parents qui habitent juste en face. Leur rendre visite me donne à chaque fois l'occasion

Référence T.A. : E21000012/06

d'admirer depuis le balcon de leur maison cette belle demeure entourée de ses jardins. Cependant, depuis plusieurs années, je m'interrogeais sur le devenir de celle-ci, car je la voyais se dégrader voire se délabrer après le décès de sa dernière occupante. Lorsque j'ai appris que la Municipalité avait l'intention de la réhabiliter, j'eus enfin un soupire de soulagement et je fus tout à fait enchanté.

Quelle n'a pas été ma déception lorsque j'ai enfin découvert le projet de réhabilitation tant attendu !

En effet, on prévoit d'amputer ce qui fait le charme, la particularité et le cachet de ce domaine, en supprimant purement et simplement une grande partie du jardin qui le compose, au sud-ouest. Celui-ci sera remplacé par une "verrière" sensé reproduire les restanques actuelles. Car soit disant, je cite le §5 à la page 12 de la notice: "la partie sud-ouest des jardins ne représente pas d'intérêt particulier".

Ah bon ? Le verre et le béton présenteraient-ils donc un intérêt supérieur aux arbres fruitiers ? Alors, justement, pourquoi ne pas le réhabiliter, lui rendre de sa superbe, l'améliorer et l'embellir, et ainsi lui (re)donner un "intérêt particulier" ?

Cela me permet donc de rebondir sur ceci, je cite le bas de la page 40: "composition interne du site: le site du projet est composé d'un seul bâtiment ancien et d'un jardin remarquable mais laissé à l'abandon". La mairie n'a-t-elle pas fait acquisition de l'ensemble en 2008 ? Alors pourquoi l'a-t-elle laissé ainsi à l'abandon ?

Je comprend également que le but est de modifier le PLU afin de supprimer entre-autre l'appellation "jardins à protéger", afin de permettre la construction de l'extension. Et bien voyons, nous allons encore une fois bétonner un des derniers lieux de verdure en centre-ville ! Puisque c'est bien de ça qu'il s'agit: supprimer cette protection des jardins permettra n'importe quelle construction à leur place. C'est encore une fois d'une absurdité sans borne alors qu'il n'y a pas un jour où l'on nous rebat les oreilles avec le réchauffement climatique ! Ne voyons-nous pas que nous avons un trésor (pas si caché) sous nos yeux, que peu de villes peuvent se targuer d'avoir un tel privilège ?

D'ailleurs la notice en page 59 enfonce le clou avec la phrase: "Le projet prévoit néanmoins la destruction d'un espace vert urbain qui pouvait constituer un poumon vert au sein du secteur résidentiel." CQFD !

Je note en page 58: "les agrumes et le palmier existants seront transplantés selon l'aménagement voulu et dans la mesure du possible.". Effectivement, "dans la mesure du possible" laisse fortement présager que les arbres "transplantés" ne survivent pas à la durée des travaux... Plutôt que de jouer aux apprentis chirurgien, laissez ces pauvres arbres vivre tranquillement !

J'en termine donc sur ces considérations écologiques, pour évoquer d'autres aspects, que je vais énumérer en vrac:

- Risque de fragilisation de la structure de la villa Chêne dû au terrassement en sous-sol: que serait-il envisagé si celle-ci venait à s'affaisser à cause des travaux ? Je n'ai pas oublié ce qui est arrivé à l'ancien collège du centre (affaissement de 20cm de la structure du bâtiment) lors du creusement de l'actuel parking de la libération (j'étais en 4ème à cette époque là 1990/1991) !
- La municipalité a-t-elle les moyens d'entretenir une telle structure par la suite ? Budget d'entretien / de fonctionnement prévu ?
- La municipalité a-t-elle les reins assez solide en cas d'imprévus dans les travaux ?
- Comment seront rémunérés les artistes ? Qui paiera leur hébergement ?

Référence T.A. : E21000012/06

- Quel est la fréquentation de personnes prévues / envisagée ?
- Combien de temps dureront les travaux ?
- Comment comptez vous faire circuler les poids lourds sur l'étroite avenue du carnier, qui par ailleurs est déjà très fréquentée puisque c'est un axe routier qui dégage la ville d'est en nord-ouest ? Qu'advient-il de la quiétude des riverains ?
- Peut-être envisagez vous de les faire circuler sur l'avenue Foch qui vient tout juste d'être réhabilitée ? Ainsi les travaux qui ont été réalisés seront anéanti par l'intense circulation des poids lourds ?
- En page 9, vous parlez "d'espaces de stationnement". Où sont-ils indiqués sur les plans ?
- Où va se garer le personnel, sachant que le quartier manque déjà de stationnement ? Peut être encore du bétonnage pour construire un parking ?
- Quel est l'intérêt de construire un centre culturel à une centaine de mètre tout au plus du centre culturel "Prince Jacques", qui d'après ce que j'entends dire très souvent, est quasiment toujours vide ? Et l'ancienne salle d'exposition, le théâtre Michel Daner ? N'est ce pas un peu beaucoup pour une si petite ville ? Ces "lieux de cultures" sont-ils très fréquentés ? Quel sont donc les frais de fonctionnement de toutes ces structures ?
- Quel est la viabilité d'une tel projet ?
- Pourquoi encore dépenser de l'argent pour le CCAS en déménageant ses bureaux dans la Villa Chêne, alors que le dernier rapport de la cours des comptes préconise de maîtriser les subventions allouées à celui-ci (cf §6.2.2 du rapport de la cours des comptes du 13 mars 2018.)
- Etc...

Devant tous ces aspects négatifs et fortement préjudiciables pour l'écologie et les riverains, devant l'inutilité potentielle, je suis donc **FORMELLEMENT** opposé à ce projet sous cette forme.

En revanche, ce domaine Charlot a un potentiel énorme s'il était réhabilité d'une autre manière.

Déjà, je pense qu'il est IMPERATIF de conserver les jardins dans leur ensemble. Ils gagneraient vraiment à être mis en valeur. On pourrait par exemple ajouter des arbres côté ouest pour réhausser l'intérêt. Pas besoin d'arbres exotiques, prenons du "local" comme le ficus (le blason de Beausoleil), les caroubiers, les oliviers, etc...

Cela éviterait ainsi la raréfaction des espaces verts en centre ville.

Imaginez un seul instant la tête des touristes, face à cette étincelante Villa Chêne, telle une perle dans un écrin de verdure, à deux pas de Monaco !

Dans cette Villa, plutôt que d'y installer les bureaux du CCAS, on pourrait plutôt et de manière plus judicieuse y construire un EHPAD municipal, pour palier au manque réel et criant. Je connais plus d'une famille qui devant le manque d'offre ont du placer leur ancien à Contes !

Et puis les jardins seraient idéal pour que nos anciens s'y promènent tranquillement !

Il y a un projet de transférer l'actuelle crèche des Moncghetti dans un bâtiment en dehors du centre ville, au nord de Beausoleil, boulevard de la turbie. Pourquoi ne pas utiliser la Villa Chêne à cette fin ? Je suis persuadé que même les jeunes parents monégasques serait prêt à y mettre leur enfants ! Cela irait ainsi dans votre stratégie de redynamiser le centre ville ! Pourquoi ne ferait-on pas une clinique, cela ferait une sorte de continuité dans l'offre de santé avec l'actuelle construction de la "La Laurence" toute proche ?

Ce ne sont que de modestes suggestion de ma part, mais je suis sûr que les Beausoleillois sauront proposer d'autres projets bien plus en adéquation avec une démarche durable. En espérant vous avoir interpellé sur l'enjeu majeur de protection du domaine Charlot, je vous prie d'agréez, Madame la commissaire Enquêtrice, mes plus respectueuses salutations.

Référence T.A. : E21000012/06

Pascal PELLIZZONI avenue du carnier à Beausoleil

R9 : Madame la Commissaire enquêtrice, j'ai appris l'existence de ce projet. Je suis scandalisé que l'on massacre un si beau domaine qui fait partie du patrimoine de Beausoleil. Un immense bâtiment en partie vitré, et avec des panneaux solaires, n'a rien à faire dans cette zone de jardins à protéger et ruinera la beauté de la villa Chêne qui trônait au milieu d'une propriété verdoyante.
Par conséquent, je m'oppose donc à ce projet.

Veillez recevoir, Madame la commissaire enquêtrice, mes salutations distinguées
Pn

R10 : Bonjour madame la commissaire enquêtrice,

Je suis scandalisé par la réhabilitation du domaine charlot si beau jardin. Par conséquent, je m'oppose à ce projet.

Veillez recevoir, madame la commissaire enquêtrice, mes salutations distinguées.
Boazzo

R11 : Madame la commissaire enquêtrice,

Il est appréciable de constater que les affiches jaunes de l'enquête sont apposées désormais sur les deux rues.

Les personnes examinent en ce moment le projet.

Il règne une certaine confusion, voire une confusion certaine, par rapport au fait que les images produites dans la notice sont juste "d'illustration". Une personne qui est venue en mairie voir le dossier en question s'est vu donc logiquement répondre que le projet "ce n'était pas ça du tout".

Alors certes nous devons nous prononcer sur des principes, mais il me semble que l'avis des personnes prend aussi en compte l'aspect final et général de la réalisation. Et ses hauteurs. Ceci entre en considération pour apprécier le bien fondé des demandes. Sur la notice, la nouvelle construction contemporaine semble principalement en verre et s'arrête au niveau de l'avenue du Carnier par un parking. Mais une coupe -que vous aviez demandée- présente un bâtiment de plus de un étage de hauteur par rapport à la dite rue du Carnier et n'éclaire en rien sur son aspect et ses matériaux. Il est mentionné l'existence de places de stationnement, mais nous ne comprenons pas où. Le descriptif des futurs "espaces verts" semble fort présomptueux, surtout quand il est adjoint de magnifiques photos imaginaires! Quant au chalet Emilie, aucune image

Je trouve bien compliqué de se rendre compte des choses.

Le dossier est "scénarisé", il cherche à démontrer que le lieu est dans un état actuel de totale détérioration (Or c'est bien la municipalité qui ne demande pas l'entretien des jardins depuis 2008, et qui a purgé les balcons en 2014, sans les remettre en état ensuite). Nous avons l'impression que l'on nous prépare à un avis de nécessité de démolition des bâtiments existants pour cause de péril...

Référence T.A. : E21000012/06

Est il en tout cas possible d'avoir de vraies images 3D du projet s'il vous plait ? pour nous permettre d'avoir l'idée précise de l'aspect du domaine une fois tout construit .

avec mes remerciements et sincères salutations
mme Claude Bresson

R12 :

Je suis opposée à ce projet qui ne répond à aucun besoin sérieux et n'est pas conforme aux exigences de préservation de l'environnement.

Isabelle Terrier-Mareuil
28 avenue Riviera
Le Riviera Palace
06500 - Menton

R13 : Madame la commissaire enquêtrice ,

Ce jour , les réseaux sociaux font part de l'Inauguration du Centre Social de Beausoleil en présence de candidats aux élections départementales , dont une adjointe au maire de beausoleil, et de personnalités monégasques (gouvernement, mairie, conseil national)

En voici les liens :

<https://www.facebook.com/1538574473066395/posts/2964253460498482/>

<https://www.facebook.com/774759835949377/posts/4043179042440757/>

La publication de la commune sur Facebook mentionne : « Ce matin, Gerard Spinelli, maire de la ville de Beausoleil a inauguré le nouveau Centre Social. (...) Cette inauguration n'est qu'une étape de plus (...) Une étape, car l'inauguration de ce jeudi matin s'inscrit dans une démarche de profond développement social et culturel de Beausoleil, comme l'atteste l'avancée du projet dit du « Domaine CHARLOT ». Cette propriété, acquise en 2008 par la ville représente un enjeu majeur puisqu'elle est amenée à offrir une Médiathèque/Bibliothèque. Elle accueillera les services de la solidarité, tels que le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), le Centre Social, avec (...) un forum bar/café littéraire. (...) »

1/Je constate donc que nous venons d'inaugurer en très grande cérémonie un centre social, alors que la mairie prévoit d'en créer un au domaine Charlot. Cela ferait donc double emploi ? Étrange . Nous souhaiterions comprendre .

2/Je constate aussi que la mairie indique aujourd'hui son intention de créer au domaine Charlot un bar/café , mais dans l'enquête publique , page 13, mentionne plutôt un BAR/RESTAURANT : LE FORUM avec un service de bar et de restauration, et une cuisine . Ce qui est bien différent pour que nous puissions nous prononcer valablement sur l'intérêt général, eu égard aux nuisances engendrées selon le type de réalisation . Nous souhaiterions des précisions .

3/L'inauguration aujourd'hui a été suivie d'une visite guidée du domaine Charlot . Vous avez noté que celui ci est déprécié dans la notice de l'enquête publique, qualifié d'ensemble de terrasses et jardins en friche et espaces verts délaissés. Vous l'aviez certainement constaté. Ceci permettant de distiller l'idée qu'ils ne méritent pas d'être conservés. Permettez moi de vous informer que les riverains sont donc très agacés que la visite en question aujourd'hui soit d'évidence la raison de la

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Référence T.A. : E21000012/06

présence au domaine de toute l'équipe du service jardins de la commune il y a deux jours . Preuve que le domaine est mis dans telle ou telle situation selon les besoins.

Je tenais à vous le signaler, avec mes sincères salutations

Mme Claude Bresson

R14 : Habitant au 44, avenue professeur Langevin et ayant une terrasse avec vue sur le domaine Charlot (Côté Ouest), je crains ne plus voir la mer et les environs, je perdrai donc la seule vue dégagée de mon appartement.

De plus, je m'inquiète sur les nuisances sonores possibles liées, en particulier au bar/restaurant prévu sur le domaine Charlot

Samir Bagdad Villa La souris étage -2

R15

Pourquoi ne pas avoir sauté une maison où une case des logements habitables pour les besoins de la femme, avec des espaces communs... de l'intégration sociale auquel on s'attache.

Elle paraît de garder du lien social tout en sauvegardant la nature environnante.

Merci d'avoir pris le temps de lire ces quelques lignes qui s'espèrent vous permettent de réfléchir sur un projet entre nous candidats, mais tellement meilleur pour les générations futures.


M. Kacouzi

R 15

Source Est de 15/05/20

Madame, Monsieur,
j'ai pris connaissance du projet d'habitat du Domaine Charles et ce projet m'intéresse.

La mairie a acquis ce terrain en 2009... Quel est le statut des terres ?

Le quartier est un des nœuds de la ville qui ne peut pas laisser aller un projet de ce type.
Un maître d'œuvre... OK... à l'heure actuelle, nous ne pouvons pas faire de ce projet une priorité.

La population française vieillit... Les maires nous en appellent à la prise en compte de leur vieillissement.
.../...

Référence T.A. : E21000012/06

R16 : Madame la commissaire enquêtrice,

Je vous écris pour vous faire part de ma surprise et de mon mécontentement quant à la réhabilitation du domaine Charlot.

Nous connaissons tous les problèmes que rencontre la commune de Beausoleil, plutôt que d'investir l'argent du contribuable dans des structures et des aménagements plus importants pour notre avenir, la commune a décidé de dépenser notre argent dans une médiathèque. Plusieurs structures existent déjà à Beausoleil qui soit-disant devaient promouvoir le développement des arts et/ou de la culture, mais qui au contraire sont un gouffre financier. Nous avons la chance d'habiter près d'un pays qui a bien plus de moyen et qui financent ces mêmes secteurs. Croire que la création d'un centre culturel social permettra aux résidents de la commune un épanouissement qu'ils ne connaissaient pas par ailleurs est utopie. Avant de lancer des investissements aussi importants il serait plus judicieux de faire une étude de marché, sur les structures qui existent déjà, et de voir si le retour sur investissement en vaut bien la peine.

Même à Monaco où il existe une médiathèque, ludothèque et différents centres culturels, voient leur fréquentation diminuer d'année en année.

La quiétude d'une ville passé aussi par le respect de ses habitants, plutôt que de dépenser des sommes énormes dans des structures pareilles, pourquoi pas faire en sorte d'améliorer celle existent déjà, la réfection des trottoirs pour nos aînés, par exemple et autres réfections.

Madame la commissaire enquêtrice, veuillez recevoir mes plus sincères salutations.

Benada

R17 ; Bonjour,

Je me permets de répondre à la consultation publique lancée par la municipalité.

Le projet prévoit : une médiathèque, un centre culturel, des résidences d'artistes, une salle de restauration, en lieu et place de planches de terrain.

Désormais, la bande littoral est densément urbanisée et l'équilibre entre terres construites et terres vivantes et vivrières est rompu. Les dernières terres agricoles sont devenues des trésors inestimables.

Beausoleil prévoit d'implanter sa médiathèque sur le domaine Charlot. Une ville de 14000 habitants a effectivement un grand besoin d'une médiathèque. Et le domaine Charlot avec ses bâtiments XIXe siècle peut l'accueillir. Donc oui à la Médiathèque dans les bâtiments existants.

Mais non à des équipements superfétatoires comme un 2e centre culturel, des résidences d'artistes et une salle de restauration sur un terrain appartenant à la mairie qui peut être cultivé en bio pour alimenter les écoles municipales. C'est ce que fait Mouans-Sartoux. Pour la plus grande satisfaction des familles.

Le Moyen et l'arrière pays regorge de bâtiments sans destination qui peuvent accueillir des résidences d'artistes et les subventions qui vont avec. Cela revitalisera l'arrière pays. Cf. Saorge

Il faut protéger la ressource rare. Sur la Côte c'est la terre et dans l'arrière pays c'est la création artistique.

Bien cordialement

A.De Maistre

Référence T.A. : E21000012/06

R18 : Madame la Commissaire Enquêtrice,

J'ai appris par ma cousine résidant à l'avenue du carnier (juste à l'angle de la villa emilie, escalier Oradour sur Glane) l'existence du projet Charlot.
Je passe souvent devant cette belle maison pour me rendre chez ma cousine ou chez mon meilleur ami qui habite la même rue .A chaque fois que je passe devant, j'admire avec mon fils de 4 ans le beau jardin.

Je trouve dommage de devoir détruire tout cela pour faire un centre culturel, alors que tous mes amis jeunes parents se plaignent du manque de structure (crèches) pour faire garder leur enfants.

Je pense que ce bâtiment une fois restauré serait idéal, et les enfants pourraient également découvrir la nature avec tout le jardin autour. Pas besoin d'autres choses, c'est suffisant tel que c'est actuellement.

En vous remerciant de la bonne prise en compte de mon avis, veuillez recevoir, Madame la Commissaire Enquêtrice, mes salutations distinguées.

José Ribeiro, Cap d'Ail

R19 : Madame la commissaire enquêtrice

Pour faire suite à l'enquête publique concernant le projet "Domaine Charlot" concernant la biodiversité, je peux constater un avocatier où niche les oiseaux, nous sommes depuis plusieurs générations en face de la propriété, nous entendons les oiseaux chanter tous les jours, il a été mis des poules et des ruches pour abeilles; les enfants qui descendent de l'école Bellevue ainsi que les tout petits s'intéressent très fort aux poules et aux ruches, pour eux c'est un centre d'intérêt, pourquoi ne pas développer des espèces végétales et faire des jardins partagés qui peuvent créer un lien social entre adultes et enfants., cela fait partie aussi de la culture. ON enseigne aux enfants de préserver la nature, et les adultes se réservent le droit de la détruire.

Un centre culturel est déjà à l'avenue général de Gaulle, je ne vois pas l'intérêt d'en faire un 2^{ème}
De même un Centre social a été inauguré le 17/06/2021 , ce qui a fait la une des Journaux
Donc je suis fermement opposée à ce changement de PLU
Veuillez agréer, Madame, mes salutations distinguées
Mme Pellizzoni

R20 : Madame la commissaire enquêtrice,

Dans un quartier surplombé par l'immeuble classé « Le Riviera Palace », voilà qu'un maire visionnaire souhaite installer une nouvelle « pyramide du Louvre ». Quelle faute de mauvais goût !
D'autant plus pour installer une énième médiathèque en saccageant un jardin séculaire avec résidence d'artistes logés au frais de la princesse...Je pense

Référence T.A. : E21000012/06

qu'il y aurait bien mieux à faire pour la ville, comme services à la personne (EHPHAD, crèches etc..)
Et surtout gardez ces précieux jardins, ça c'est l'avenir de la planète !!!
C'est donc pour cela que je m'oppose totalement à ce projet.
Veuillez recevoir Madame la Commissaire enquêtrice, mes respectueuses salutations
Cordialement Mossotto Michèle

R21 : Bonjour

Après lecture du projet de réhabilitation du domaine Charlot, je trouve que l'on va bétonner une zone qui l'est déjà beaucoup.

A mon humble avis il serait plus judicieux de réhabiliter le bâtiment existant (le projet de médiathèque est une très bonne idée), conserver surtout les espaces verts déjà présents sur la surface. Pourquoi pas créer un espace de lecture ombragé (tables chaise bancs) en plein air et aussi une buvette.

Merci.

Cordialement Desplat Johan.

R22 : En tant que riverains nous souhaitons par le présent courriel donner notre avis sur ce projet.

L'intention d'installer un centre culturel nous semblait au départ plutôt positif. Les efforts de la ville de Beausoleil dans cette direction ces derniers temps sont plutôt louables, ainsi que tous les derniers efforts d'aménagement ayant pour but de rendre la vie des habitants plus agréables.

Cependant en découvrant les plans et en les étudiant de plus près nous nous sommes demandés si il était vraiment ingénieux d'imiter Monaco et de se mettre à bétonner le seule espace vert existant dans le centre ville de Beausoleil!

Les problèmes que soulève un tel plan sont à notre avis de plusieurs ordres:

- au niveau de sa réalisation: pour les riverains les nuisances d'un chantier qui risque de s'éterniser en raison d'un accès difficile, de la circulation dense et des coûts qui comme toujours risquent d'exploser.
- au niveau de son entretien: le budget de fonctionnement risque à l'avenir de gréver lourdement la municipalité.
- au niveau de son utilité: n'y a t-il pas double emploi avec le centre culturel qui vient d'être inauguré, le théâtre Michel Daner et la salle d'exposition avenue de la République?

Référence T.A. : E21000012/06

Nous avons entendu dire que ce magnifique ensemble: villa et jardins devaient être réhabilités. Or le projet que vous nous soumettez n'est pas un projet de réhabilitation mais plutôt de bétonnage. L'objet à préserver disparaît au milieu de toutes ces constructions!

Comme l'a fait remarquer quelqu'un dans l'un des avis donnés, pourquoi toujours vouloir construire des espaces clos, alors que le climat permet l'open-air! Vous amputez cette villa d'une grande partie de ses jardins or aujourd'hui ce n'est plus le béton mais bien les espaces verts qu'il convient de privilégier. Du béton, il y en a assez autour de nous et ce que recherchent les habitants et les touristes ce sont plutôt des endroits verdoyants.

Cet espace existe, ne le détruisez pas!

Mr. et Mme Well

R23 : à Madame la commissaire.

Madame ,notre association s'inquiète vivement du projet de construction sur le domaine Charlot,Il est certain qu'un petit territoire comme celui de Beausoleil a peu de possibilités de construction,mais également souffre d'un manque cruel d'espaces verts..

aussi, tout en conservant la partie construite comme un lieu culturel,nous espérons vivement que le projet sera revu afin que ne disparaisse pas un poumon vert unique.Je vous remercie pour votre attention Michèle OSTALIER déléguée SPPEF pour les Alpes -Maritimes.

(SPPEF Société de protection du paysage et de l'esthétique de la France depuis 1985)

R 24: Walter Maurel

Non au betonage

R 25 : Pellezoni

Référence T.A. : E21000012/06

Re: Enquête publique – Domaine Charlot

K.S

Sujet : Re: Enquête publique – Domaine Charlot
De : Pascal PELLIZZONI <pascal@2plz.fr>
Date : 21/06/2021 à 18:41
Pour : dp.charlot@villedebeausoleil.fr

Madame la commissaire enquêtrice,

Je me permets de vous écrire à nouveau pour vous apporter quelques remarques supplémentaires concernant ce projet.

Je tiens à préciser que je ne suis nullement contre un projet à vocation sociale ou culturelle, mais pas sous la forme proposée. On pourrait tout à fait envisager de n'utiliser que la seule Villa Chêne. En effet, en discutant avec des Beausoleillois, j'ai appris qu'il y a à ce jour de nombreux locaux municipaux vides de toute occupation : pourquoi donc construire des bureaux dans la Villa Chêne ? Je trouve cela complètement incongrue !

La Villa Emille malheureusement est bien mal en point actuellement, car j'ai bien l'impression qu'elle ait été "squattée" depuis quelques temps. Par contre si elle devait être reconstruite, autant faire quelque chose qui ne dépasserait ni la hauteur, ni la surface actuelle. Car d'après les plans de coupes publiés par la Mairie, on voit clairement que deux étages seraient ajoutés à celle-ci !

Et d'ailleurs la cime du toit dépasserait celle de la Villa Chêne ! Est-ce vraiment judicieux esthétiquement et architecturalement ?

Ensuite,

sur le projet en lui-même, je trouve fort dommage que la Mairie ne se soit pas basée sur un besoin exprimé par la population ; l'a-t-elle concerté ? Pas à ma connaissance...

Et je ne crois pas non plus qu'une quelconque étude ait été réalisée sur cet hypothétique besoin d'un nouveau centre culturel. Il faut à minima un besoin tangible !

Donc ces éléments me laisse croire qu'il n'y pas un réel intérêt général à modifier le PLU pour permettre la construction d'un bâtiment dont personne n'a besoin.

Veillez recevoir, Madame la commissaire enquêtrice, mes plus respectueuses salutations.

Pascal PELLIZZONI

Le 10/06/2021 à 01:32, Pascal PELLIZZONI a écrit :

1 sur 5

22/06/2021 à 08:49

R26 :

Projet Charlot R26

Sujet : Projet Charlot
De : ed cas <mimi318@hotmail.fr>
Date : 22/06/2021 à 15:02
Pour : "dp.charlot@villedebeausoleil.fr" <dp.charlot@villedebeausoleil.fr>

Madame la commissaire enquêtrice,
Je suis Madame Casule Edvige, résidente depuis 2001 sur la commune de Beausoleil et domiciliée au 3 Avenue du Carnier, « Villa Germaine » au rez-de-chaussée, du côté droit.
Je suis propriétaire de mon appartement acheté à crédit il y a 8 ans, grâce à de nombreux sacrifices et le dur labeur que cela implique, en étant hors de mon pays d'origine, l'Italie.
En arrivant en France, j'ai eu la chance de trouver un appartement en location, que j'ai loué pendant 15 ans, « Villa ma Coquille » (5 Avenue du Carnier), avant de m'engager et acheter mon propre appartement.

J'évoque la chance, parce que le quartier est calme, lumineux, ensoleillé, vue sur mer, et avec un espace vert. Sachant qu'il est de plus en plus rare d'avoir autant de qualité, mais il est plus fréquent d'être entouré de béton armé. Il semble par ailleurs que l'on vive à la campagne, avec les différentes espèces d'oiseaux qui chantent et nichent à proximité.

Un vrai paradis terrestre !

Aujourd'hui, une nouvelle m'a coupé le souffle : « Réhabilitation du domaine Charlot ».
Lorsque j'ai fait mon achat, on m'avait assuré, et après en avoir eu la confirmation, qu'il n'y aurait pas pu y avoir de nouvelles constructions, étant donné l'importance du « Patrimoine » de ce quartier centenaire.

Je résume, vous voulez démolir un immense jardin pour construire à la place des caissons en béton armé, par conséquent perdre la vue sur la mer, le soleil, l'espace dégagé, et par-dessus tout un espace naturel. Sans tenir compte de la dévaluation des appartements des riverains, dont je fais partie. ABSURDE !!!

Sachez que je me battrais de toutes mes forces avec le soutien de mon quartier et si cela ne suffisait pas, avec mon avocat nous porterons le dossier devant les tribunaux, pour être indemnisée du préjudice subi.

Pourquoi construire une médiathèque en béton, quand l'ancienne école de musique pouvait être restaurée ?

Pourquoi ne pas nettoyer et/ou améliorer le jardin actuel pour faire un espace vert accessible au public et au résident de la villa ?

Mieux, étant institutrice maternelle, pourquoi ne pas créer une garderie pour enfants ? Chaque fois que je passe devant place de la mairie, cela me fend le cœur de voir ces pauvres enfants obligés de jouer dans moins de 20 mètres carrés, comme des poules enfermées.

Il est plus sage de créer un espace ludique ? Ou enseigner aux plus jeunes de respecter la nature de notre précieuse planète, ce seront les hommes de demain.

C'est une chose bien meilleure, que les gens apprécieront et que la municipalité de Beausoleil puisse offrir à ses résidents.

Cordialement
Madame Casule

Référence T.A. : E21000012/06

R 27 Bonjour,

la situation privilégiée de notre maison, qui donne sur les jardins du domaine Charlot n'a pas été étrangère à notre décision d'acquérir il y a quelques années l'appartement dans lequel nous sommes 3 Avenue du Carnier et j'avoue craindre d'un point de vue tout à fait égoïste de perdre la vue dégagée que j'ai du balcon et m'inquiéter des nuisances sonores liées à un tel projet.

Cependant il faut ajouter à cela que ce projet détruira le charme de ce quartier qui réside dans l'existence de nombreuses maisons ou villas bien entretenues, presque toutes entourées de petits jardins devant lesquels on ne peut s'empêcher de s'arrêter pour contempler les divers fruits et légumes qui y sont cultivés. J'ai l'impression que dans ce coin de Beausoleil les particuliers s'efforcent encore de sauvegarder une certaine authenticité en évitant les gestes barbares d'une modernisation à outrance des habitations qui risquerait de défigurer à jamais leur maison: il reste encore de jolis auvents, des persiennes anciennes, des balcons décorés de stucs...

Dans cette rue il y a d'ailleurs quelques exemples réussis de villas récemment rénovées et nous nous attendions à ce que la municipalité en fasse au moins autant avec le domaine Charlot.

Quelle déception! Ce projet confond malheureusement urbanisme avec construction.

Cette villa et ces jardins qui devraient être au centre de toute votre attention disparaissent sous un flot de constructions nouvelles en verre et en béton: deux matériaux qui, on le sait, gardent la chaleur et nécessitent en été un système de climatisation (d'où probablement l'utilité de vos fameux panneaux solaires, vantés comme écologiques!!) contrairement aux maisons anciennes comme cette villa existante qui gardent tout naturellement une certaine fraîcheur même en plein cœur de l'été.

Vous voulez faire de ce domaine un espace culturel? Mais on ne peut pas servir la culture en la détruisant dans un même élan! Le seul devoir culturel de la ville de Beausoleil réside à mon avis dans la préservation de ce monument historique qu'est le domaine Charlot avec ses villas et ses jardins.

Avec mes meilleures salutations

Dr. Christoph Kistler(Avocat)

R28 :le 23 juin 20Padovani Michel

7 rue des Lucioles

Beausoleil à Madame le Commissaire Enquêteur

Madame, j'ai pris connaissance du projet de révision du PLU relatif au Domaine Charlot le vendredi 18 juin lors de ma participation à la réunion que vous animiez au Service de l'Urbanisme de la Mairie de Beausoleil.

Si la réhabilitation du grand bâtiment existant est plus que souhaitable, ce sont les constructions nouvelles sur les jardins qui posent question.

Le projet est ambitieux, et paraît même démesuré pour une commune comme la notre, il semble d'autre part assez éloigné du premier projet présenté il y a quelques temps dans la presse locale et on peut s'interroger sur plusieurs points.

A-t-il une réelle utilité au regard de sa supposée future fréquentation ?

D'autant plus qu'il existe déjà « L'Espace Prince Jacques » qui pourrait sans doute accueillir une partie des services de la future médiathèque, Et que disent les chiffres de fréquentation de

Référence T.A. : E21000012/06

cet endroit ? Cela pourrait donner quelques indications sur la pertinence de nouveaux espaces de ce type et sur la détermination de leur dimension. Il serait inutile et dommageable pour les finances de la commune de faire trop grand et de se retrouver avec des locaux fort peu fréquentés.

Ces constructions nouvelles entraîneraient une destruction d'espaces verts si rares et si utiles en centre ville.

Elles iraient en outre dans le sens de l'aggravation du phénomène fort nuisible de l'îlot de chaleur urbain qui, d'été en été, s'avère de plus en plus problématique.

Le chantier risque de fragiliser la Rue du Carnier située au droit des travaux envisagés et par voie de conséquence de fragiliser la totalité des édifices situés le long de cette même rue coté Nord.

Les constructions nouvelles envisagées, qui feraient disparaître sous le béton les actuels jardins, en s'élevant au dessus du niveau de la Rue du Carnier entraîneraient inévitablement une perte de valeur pour les logements situés le long de cette rue coté Nord en les privant partiellement ou totalement de la vue, sans qu'il semble qu'une quelconque forme d'indemnisation ne soit envisagée.

N'enlevons pas la vue aux riverains, car elle fait partie intégrante de la qualité de vie dans notre commune.

Ainsi donc, je me permets respectueusement de faire quelques propositions afin d'éviter ou limiter l'importance d'un tel chantier.

Pourquoi ne pas utiliser le Foyer du Poilu voisin en le modifiant afin qu'il puisse recevoir tout ou partie des services qui justifieraient ces nouvelles constructions ?

Sans vouloir en aucune manière manquer de respect à la mémoire de nos soldats, il y a là un bâtiment existant notoirement sous utilisé qui pourrait aisément être modifié, qui dispose d'une surface non négligeable et, me semble-t-il, d'un jeu de boule désaffecté en sous sol qui représente toute la surface du terrain et pourrait être un étage fort intéressant.

D'autant plus qu'il serait parfaitement accessible de toutes parts et à l'arrivée d'une volée de la ligne d'escalators.

Entre l'Espace Prince Jacques, le bâtiment du Domaine Charlot réhabilité et l'ancien Foyer du Poilu transformé il y a matière à accueillir les services envisagés de la future médiathèque ainsi que du Centre Communal d'Action Sociale.

Ceci aurait l'avantage de maintenir tous les jardins actuels et d'en faire par exemple un jardin d'agrément, jardin d'enfants, aire de jeu sécurisée de la circulation automobile, jardin clôturé qui serait fermé la nuit afin d'éviter toute dérive dans son utilisation pour maintenir le bien être et la tranquillité des riverains.

Ainsi donc, Madame le Commissaire Enquêteur, je me permets aujourd'hui de vous envoyer ce mail qui sera également accompagné de sa version par lettre adressée à la Mairie de Beausoleil.

R29 : Chère Madame,

Je vous remercie car vous venez d'obtenir le projet financier édifiant de création d'une médiathèque au domaine Charlot . Et de son coût de fonctionnement .

Mais je me permets d'insister sur le fait qu'il y a semble t'il un fossé entre les images du projet et la configuration finale = aspect des matériaux et hauteurs, surtout par rapport à l'avenue du Carnier.

Il est tout à fait différent pour nous de juger un projet en verre se terminant par un parking au même niveau que l'avenue du carnier , -tel que résultant des photos d'illustration- et la version définitive qui semblerait

Référence T.A. : E21000012/06

monter de plus d'un étage par rapport à cette voie publique , avec des matériaux non reconnaissables , et des toitures non définies ?? .
Nous devons pouvoir juger de quelle façon la levée des règles pesant sur les parcelles va être utilisée et impacter le paysage et le quartier .
Je vous remercie donc de demander des images conformes Avec mes sincères salutations Mme Bresson

R30 : Madame la commissaire enquêtrice,

suite à votre courriel daté du 20/06 adressé à Richard MOLINIE, je vous remercie d'avoir demandé l'ajout du document concernant "le projet culturel, scientifique, éducatif et social médiathèque du Domaine Charlot".

Cependant, il manque des informations qui semblent essentielles à mes yeux ainsi qu'à la population.

En effet, je ne vois apparaître nul part le coût TOTAL (et j'insiste bien sur ce mot, to-ta-li-té: appel d'offre, étude, coût du jury, construction, exploitation, entretien, etc.) de ce projet. Ou alors si cette information est disponible, il faudrait à minima qu'elle apparaisse clairement et facilement.

Sans cela, comment voulez-vous que les contribuables que nous sommes puissions se prononcer sur le bien fondé d'un tel projet ?

Par ailleurs, puisque le projet a été soumis à plusieurs cabinets d'architectes, et qu'un jury a été constitué afin d'élire la meilleure proposition, la population aimerait connaître le montant de TOUTES ces opérations.

En "bons pères de famille", nous sommes en droit de savoir où va notre argent !

Il est vraiment très regrettable de ne pas avoir cette information à 6 jours de la fin de l'enquête publique. C'est un peu comme si l'on signait un contrat sans en connaître la teneur ni les enjeux financiers !

En espérant la bonne prise en compte de mes/nos interrogations, veuillez recevoir, Madame la commissaire enquêtrice, mes respectueuses salutations.

Pascal PELLIZZONI

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de ma haute considération.

R 31 : Chère Madame l'enquêtrice,

Je suis résidente à Beausoleil depuis plus de 10 ans et j'aime me promener à pied dans ma ville d'adoption.

Je connais le jardin du domaine Charlot pour l'avoir contemplé à plusieurs reprises depuis l'avenue du Carnier, sans avoir pu, à mon plus grand regret, jamais y pénétrer.

Référence T.A. : E21000012/06

Même s'il est légitime de réserver une place pour la culture dans la ville, il est tout aussi important de pouvoir offrir aux riverains des espaces en plein air où ils pourront flâner et passer un moment agréable sans avoir besoin de viser un objectif particulier.

Beausoleil possède déjà un centre culturel, mais à ma connaissance pas de véritable jardin public.

Pourquoi la mairie ne réhabilite-t-elle pas simplement ce jardin pour en ouvrir l'accès aux riverains ?

Car la plus belle des architectures restera toujours bien fade face à la beauté d'un jardin fleurie au Printemps.

Alors, sans vouloir sembler trop conservatrice, je pense que le projet proposé par la mairie ne représente pas un intérêt d'ordre public et que la destruction d'une grande partie du jardin pour le remplacer par un bâtiment est plus dommageable que bénéfique pour les beausoleillois.

Cordialement

Aliona Spinei, Beausoleil

R33 : ASPONA R33 Madame la commissaire-enquêteur,

Veuillez trouver ci-joint les observations de l'ASPONA dans le cadre de l'enquête publique sur la déclaration de projet n°4 - Domaine Charlot.

Cordialement,

Frédérique LORENZI

Présidente



ASPONA

Association pour la sauvegarde de la nature et des sites de Roquebrune Cap Martin, Menton et environs

BP 17, 06501 Menton Cedex

info@aspona.org

www.aspona.org



ASPONA
ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA NATURE ET DES SITES
DE ROQUEBRUNE CAP-MARTIN MENTON ET ENVIRONS
B.P. 17 - 06501 MENTON CEDEX
ASSIA N° 87328 001 410 527 N° 81827 001 410 521 000 21

Menton, le 27 juin 2021

Transmis par e-mail : do.charlot@villedebeusoieil.fr

Objet : Enquête publique – Déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU de Beusoieil - Domaine Charlot

J'ai l'honneur de vous faire part ci-dessous des observations de l'ASPONA, association environnementale agréée au plan départemental (13/7/2018).

Frédérique LORENZI, Présidente

L'ASPONA est opposée aux modifications du règlement d'urbanisme visant à accroître substantiellement le niveau d'artificialisation des parcelles AE 400, 401 et 402, situées dans une zone urbaine de densité moyenne à forte sensibilité paysagère et plus particulièrement à supprimer 1 800 m² de jardins protégés pour leur substituer dans la proportion d'un tiers des espaces verts en couverture d'aménagements et de constructions souterraines.

Compte-tenu des fortes incertitudes socio-économiques liées à la crise sanitaire, des risques associés aux aléas climatiques dans un secteur au relief pentu (moyenne de 26 %) déjà fortement imperméabilisé, l'ASPONA demande que ce projet soit soumis à un moratoire en attendant la nouvelle version du PLU dont la révision a été lancée en 2020.

Les raisons de cette opposition et de cette demande sont :

1- Un projet aggravant le phénomène d'îlot de chaleur dans un quartier résidentiel

La commune de Beusoieil, qui présente l'une des densités (4 660 habitants/km²) les plus élevées des Alpes Maritimes, a classé dans son PLU la zone où se situe le Domaine Charlot, la Villa Chêne et le Chalet Emilie comme un espace à forte sensibilité paysagère et à vocation résidentielle. Ce classement se traduit donc par des règles relativement strictes d'extension du bâti existant. Actuellement, les 3 parcelles concernées par le projet totalisant un peu plus de 2 000 m² sont constituées à environ 80% de surfaces de pleine terre verdoyantes et complantées d'arbres. Elles offrent ainsi un espace de respiration pour les riverains et un îlot de fraîcheur. Il est à rappeler que, selon l'IMSEE (Institut monégasque des statistiques), la température moyenne des quartiers limitrophes de Beusoieil a augmenté de +1°C au cours des dix dernières années, soit nettement plus que dans le département des Alpes-Maritimes.

Suite à l'adoption en 2018 du Plan biodiversité qui définissait l'objectif « Zéro artificialisation nette », l'instruction gouvernementale du 29 juillet 2019 appelait au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols. Il

Association régie par la loi du 1-7-1901 (site Internet : www.aspona.org – contact : info@aspona.org)

était notamment demandé d'encourager les projets et démarches visant la réhabilitation, la renaturation et la désartificialisation des zones anthropisées, d'analyser les projets d'urbanisme en intégrant l'approche « éviter, réduire, compenser ». L'accent était également mis sur la recherche de solutions favorisant la sobriété foncière, la nature en ville et la renaturation.

L'examen du dossier montre que la réhabilitation des deux villas se conforme bien à la directive nationale, dont la teneur sera encore renforcée avec la Loi Climat et Résilience en cours d'examen au Parlement. Par contre, la nouvelle construction associée à une restructuration végétale (nombreux abatages et transferts d'arbres) des espaces verts conduisant à recréer plutôt que préserver 4 « jardins » sur moins de 1 000 m² ne pourra avoir qu'un effet négatif sur la température urbaine et le niveau de pollution aux particules fines, lui aussi déjà élevé à Beausoleil.

2 – Un projet d'implantation d'un objet architectural de qualité dans un espace inadéquat

Alors que le projet de réhabilitation de la Villa Chêne, témoignage intéressant de la Belle Époque mais assez délabrée actuellement selon le dossier de présentation, peut être sauté positivement, l'ajout en contiguïté d'un vaste bâtiment contemporain de verre et de métal interpelle et crée un choc visuel.

En effet, le projet porté par le cabinet d'architecture Barani et retenu au terme d'un concours constitue assurément un beau « monument ». Mais sa localisation sur un terrain exige le vuie à une certaine disqualification, dans la mesure où il ne bénéficiera pas du recul nécessaire pour être apprécié (moins de 4 m). Personne, sauf à l'aide d'un drone, ne verra ce qui est présenté dans le dossier puisque la population y accèdera par des voies relativement étroites. La seule perception sera celle d'un contraste excessif et non harmonieux avec les bâtiments voisins datant de la fin du XIX^{ème} siècle ou de la première moitié du XX^{ème} siècle. Il aurait été utile de pouvoir visualiser ce nouvel ensemble à hauteur d'homme mais également vu du ciel, sachant que tout autour prédominent encore des toits en tuiles, à l'exception d'un bâtiment.

De plus, la fonctionnalité du bâtiment ayant une vocation principale de démocratisation culturelle, apparaît peu convaincante au regard de la multiplicité des objectifs poursuivis. La juxtaposition des usages risque d'en faire un espace de circulation locale interne ou externe – perspective peu attrayante pour un tel édifice menacé de devenir « encombrant ».

3 – L'insertion discutable dans le futur projet d'urbanisme de la commune

En l'absence de présentation claire des motivations de la commune, d'analyse chiffrée des besoins exprimés et surtout d'un projet culturel fort justifiant une telle construction (accueil d'une collection d'œuvres y compris virtuelles, d'un groupe artistique local, d'une « communauté » de créateurs déjà actifs à Beausoleil ...), le projet donne l'impression d'une enveloppe vide avec un fort risque de transformation en « cathédrale dans le désert ». Il est étonnant qu'aucune référence ne soit faite à la Principauté de Monaco, au profil culturel international incontestable mais offrant aussi des services culturels à des prix abordables pour le bassin de vie.

Dans le contexte actuel marqué par une crise sanitaire longue faisant peser de fortes incertitudes sur les perspectives socio-économiques de la prochaine décennie - l'évolution des comportements de consommation et de loisirs, les demandes de logements et de bureaux, les déplacements quotidiens -, le lancement de la révision du PLU fin 2020 constitue une opportunité pour la commune de Beausoleil.

Le futur PLU devra sans aucun doute, non seulement être un outil d'adaptation aux transitions climatique, énergétique et numérique, mais aussi intégrer cette nouvelle donne socio-économique.

Si la multiplication récente de déclarations de projet emportant mise en compatibilité témoigne de l'inadéquation du PLU actuel, des modifications visant à faire prévaloir des projets conçus avant 2020 apparaissent prématurés. L'ASPONA considère donc qu'une sage décision consisterait, en vertu du principe de précaution, à instaurer un moratoire sur tout nouveau projet, dont celui concernant le Domaine Charlot, en attendant l'adoption du nouveau PLU.

o0o

R 34 : Madame la commissaire-enquêtrice bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance des mes observations sur le projet de réhabilitation du domaine Charlot.

Référence T.A. : E21000012/06

En premier lieu, je tiens à dire que je suis très favorable à ce que les villes facilitent l'accès à la culture et le lien social. Je pense comme beaucoup que la culture n'est pas accessoire.

Je pense - et cela peut paraître évident mais ne l'est pas - que les décisions des collectivités publiques doivent prendre en compte l'ensemble des besoins et demandes actuelles de leurs administrés, anticiper les besoins futurs, prioriser les actions, et communiquer de manière aussi transparente que possible sur le processus décisionnel, afin que les individus puissent se positionner selon leur volonté, le plus précisément possible.

Or, à la lecture du dossier de l'enquête publique, et après recherches et discussion avec de nombreux habitants, il me semble que la présentation du projet ne permet pas de voir l'intérêt public de la mise en compatibilité du PLU pour la réhabilitation du Domaine Chariot.

En particulier, si on ne peut pas nier l'intérêt pour une ville de disposer de lieux de culture potentiels, il n'est pas possible à mon avis avec les éléments présentés de voir en quoi la réalisation de ce projet singulier permet *a priori* ce qui serait rechercher finalement : un meilleur accès à la culture pour l'ensemble des publics de la ville.

En effet, parmi les motifs justifiant ce projet d'après la notice de présentation, est évoqué un besoin d'équipements culturels, considérant l'absence d'équipements « de type bibliothèque/médiathèque qui permettent un réel accès facilité et de proximité aux livres, aux médias, à l'art et à une partie de la culture (...)» (p.28 de la notice de présentation).

Ce projet pose donc la question des facteurs favorisant l'accès à la culture et demande que l'on y réponde.

Or les statistiques présentées ne suffisent à mon avis ni à justifier les besoins ni le projet en réponse.

Il n'y pas notamment d'analyse de la difficulté que semblent avoir certains publics à accéder à la culture à Beausoleil.

Quelles sont les raisons d'un manque d'accès à la culture à Beausoleil ?

Comment ce problème ne peut pas être résolu avec les structures existantes, dans une logique d'optimisation des ressources ?

Comment à partir des diagnostics de la ville, dans son écosystème (CARF, Monaco, ...), peut-on concevoir la réponse aux besoins de ses habitants en matière culturelle et sociale ?

Quelles sont les hypothèses opérationnelles de succès de cette entreprise particulière ? En d'autres termes : comment ce projet pourrait permettre une meilleure médiation culturelle ?

Les immeubles et le matériel culturel sont certes des moyens importants, mais la question de la formation du personnel m'apparaît cruciale. Il est difficile d'imaginer qu'il suffise de construire ces bâtiments pour faire naître une motivation chez des publics particulièrement vulnérables. Vous le savez sans

Référence T.A. : E21000012/06

doute, la médiation culturelle est une discipline dans laquelle la recherche de type scientifique a permis la constitution d'un socle de connaissances que l'on peut utiliser concrètement (pour illustration après une recherche rapide vu le temps imparti pour cette enquête publique :

<https://www.culturepourtous.ca/professionnels-de-la-culture/mediation-culturelle/ressources/articles/la-mediation-culturelle-au-saguenay-lac-saint-jean/>). L'interview du 28/5/21 sur France Culture de Jean-Michel Tobelem, économiste et directeur de l'Institut d'études et de recherche Option Culture, questionne et apporte des pistes de réponses ; il évoque notamment un biais technologique possible dans l'approche du PASS Culture portée par le ministère de la Culture, « consistant à imaginer que la technique va résoudre des problèmes complexes. » et le fait que « Les équipes de médiation qui travaillent dans des institutions et événements culturels sont constituées de personnes en situation relativement précaire (...) avec des perspectives de carrière parfois réduites et des moyens limités ».

La question du financement est bien sûr centrale, et les données de financement évoquent au plus loin l'année 2024 ; peut-être qu'une estimation du coût du fonctionnement « de routine » à long-terme serait nécessaire pour juger de la pertinence du projet, notamment au regard de la crise économique que beaucoup d'entre nous traversent.

Sur l'accessibilité à nouveau, la question du handicap est très peu abordée (une mention p. 26). Il est reconnu que le « handicap » recouvre de nombreuses réalités, qui ne sont pas toutes visibles ou en tout cas considérées. La stigmatisation reste forte. Sauf erreur de ma part, je ne vois pas dans ce dossier d'éléments d'informations qui suffisent à démontrer l'objectif de favoriser une société inclusive, ce qui est pourtant une volonté affichée du gouvernement.

De la même manière, la façon dont le projet va permettre un renforcement du lien social (famille, intergénérationnel...) n'est pas ou est insuffisamment développée.

Ce qu'il n'y a pas non plus à mon avis, et nous ne pouvons plus à mon sens tolérer que le fonctionnement de nos collectivités permette cela, c'est une prise en compte réaliste des enjeux environnementaux. Je souhaiterais une discussion rationnelle sur la « la balance bénéfices/ risques attendus » de la construction à cet endroit, de cet équipement-là, construction qui entraîne la destruction de 75% du jardin.

L'hypothèse du changement climatique n'est plus contestée. Le phénomène d'îlots de chaleur urbain est documenté, tout comme les répercussions de l'élévation de la température sur la santé humaine. Les solutions pour limiter l'apparition de ces températures en ville sont largement discutées, et éprouvées pour certaines. La façon dont on occupe le sol fait partie des solutions, en particulier le respect de la nature végétalisée du sol, par opposition en son artificialisation (cf CEREMA).

Pourtant l'explicitation de la méthode d'élaboration du projet ne permet pas de voir comment ce dernier a été contraint concrètement par la crise climatique en cours.

Référence T.A. : E21000012/06

En particulier, il n'y a pas d'analyse des températures locales. Si cette zone de la ville a vocation à rester similaire, pourquoi ne pas réaliser une telle étude qui permettrait de voir l'impact de la destruction de cet espace vert et ainsi contribuer à une décision plus fondée, pour l'intérêt général ?

Peut-être que les coûts de ces études sont trop importants pour Beausoleil ?

L'effondrement de la biodiversité semble aussi faire consensus, ainsi que son impact sur la survie même de l'Homme. Des espèces d'oiseaux ont été repérées par différentes personnes, dont des experts en ornithologie, et détruire leur habitat pourrait contribuer un peu plus à la perte de biodiversité. Sur un plan formel, une demande de dérogation de destruction d'espèces protégées pourrait être nécessaire pour les travaux et n'est pas présentée au dossier.

Dans ce cas-là, et si nous voulons préserver les espaces verts et les écosystèmes féconds de notre ville en étant pragmatique, nous pouvons penser à un projet qui permette d'améliorer la médiation culturelle, de favoriser le lien social ET de préserver les espaces verts déjà là.

Au final, la mise en compatibilité me paraît, au mieux, prématurée et je me prononce donc contre.

Certes, l'enquête publique intervient après de nombreuses étapes dans la construction du projet.

Mais nous pouvons comprendre que l'évolution des connaissances et de l'opinion publique dans les différents domaines : culturel, social, sociologique, et environnemental (climatologie, science de la vie), amène à reconsidérer un projet avant son exécution, surtout lorsqu'il s'agit d'une décision qui concerne la capacité des populations à faire face au challenge le plus important qu'il semble que notre espèce ait à relever : vivre de manière acceptable malgré le changement climatique.

Je vous remercie Madame, pour l'attention que vous accorderez à mon observation et vous prie de recevoir l'assurance de ma considération distinguée.

Isabelle Tallarida

R35 : je vous prie de trouver, ci-après, ma participation à l'enquête publique relative à la réhabilitation du domaine Charlot :

- * Considérant que le domaine dit "Charlot " est un site inscrit et qui présente, de fait, un intérêt patrimonial unique en milieu urbain
- * Considérant que la politique d'urbanisation voulue par la municipalité de Beausoleil génère de manière exponentielle l'artificialisation des sols (à titre d'exemple : voir tout le boulevard Guynemer entre autres) qui est un axe majeur de la loi sur la biodiversité
- * Considérant que si le besoin d'un 2ème espace culturel était justifié, pourquoi ne pas avoir négocié, lors de la vente " Villa Ste Thérèse" (cession de gré à gré), l'intégration

Référence T.A. : E21000012/06

d'un espace public dédié à la culture en RDC de l'ensemble immobilier de rapport dit "Olympe"

* Considérant qu'outre le coût important que représente ce projet, il conviendra de tenir compte du budget de fonctionnement

Ainsi :

- A-t-on évalué les dépenses récurrentes et évolutives s'y rapportant ?

- La commune de Beausoleil a-t-elle les moyens financiers pour garantir de manière pérenne les dépenses liées à ce projet ?

* A titre personnel, le photomontage du projet montre un style architectural qui reste très discutable avec l'environnement avoisinant et qui plus est proche du " Riviera Palace " inscrit au titre des [monuments historiques](#) par arrêté du [14 décembre 1989](#)

* n'y aurait-il pas la place pour un projet alternatif d'intérêt général plus mesuré avec comme ambition de concilier les enjeux sociaux, écologiques et paysagers ?

En tenant compte des éléments ci-dessus évoqués, je me prononce contre la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Bien cordialement.

François TALLARIDA

06240 Beausoleil

R 36 : Bonjour

Un deuxième centre culture à Beausoleil ? Le premier (Prince Jacques) n'est-il pas suffisant et déjà sous exploité.

Un cout de fonctionnement supplémentaire.

Du béton, du métal juste devant le « Riviera » alors qu'il n'est pas possible pour les propriétaires de changer leurs volets sans autorisation, cela va compromettre également l'intégrité de la villa « Charlot ».

Une loi protège le jardin pour l'avenir de tous et quand cela lui chante, la ville décide de le déprotéger pour un nouveau complexe immobilier.

En 2021 nous voulons du vert, des parcs et surtout des arbres pour nous protéger. Le plan cadastrale nous indique qu'il y a plus de place, donc on fait sauter les protections mises en place pour nos enfants, domaine Charlot, Grima, la routes des Mules.

Quel dommage à l'avenir de ce dire que nous devons aller se promener dans une autre commune pour voir des arbres. Il est nécessaire de repenser la ville entièrement sur les vingt prochaines années

Référence T.A. : E21000012/06

en tenant compte du bien être des populations et surtout du changement climatique que nous allons prendre de face.

La nature nous nourrit, nous protège et grâce a elle on peut vivre. La nature a presque disparu de Beausoleil, alors le peu qu'il y a encore gardons là pour nos enfants svp.

Cordialement

Cyrille Chabert

R 37 : « Préservons l'un des derniers espaces verts urbains aux portes de Monaco ».

Il y a des lois pour lesquels des citoyens et sans doute des élus se sont battus pour protéger l'avenir de leurs enfants et leur environnement (déjà bien abîmés).

Comment est-il possible de dire de nos jours et vu le contexte de l'évolution climatique que finalement on va les changer pour de nouveaux projets immobiliers, sous couvert de l'intérêt public qui a bon dos.

On est à 100m à vol d'oiseau du Riviera, emblème de Beausoleil heureusement encore protégé !
Les jardins même les tous petits de Beausoleil sont protégés et à juste raison !
Si déjà Beausoleil avait gardé tous ses bâtiments Bel Epoque, la ville aurait sans doute un intérêt touristique autre que d'être le dortoir de Monaco. Alors n'aggravons pas son cas !

Il faut sauver le jardin de La maison Charlot !

On n'a pas besoin d'un deuxième centre d'exposition à Beausoleil !

Il faut que la maison soit une destination culturelle et bien très bien : Oui pour la maison d'artiste, pourquoi ne pas faire des ateliers pour les artisans locaux qui ont du mal à trouver des espace abordables pour travailler. Oui pour faire vivre le jardin avec un petit café ! Oui pour rendre ce jardin remarquable ! Que ce lieu vive et soit ouvert ! Qu'il soit un lieu d'échange !

Mais il y a suffisamment de bâtis le faire. Gardons le cachet de cette maison si belle et préservons le jardin pour en faire un lieu de rencontre et vert !

Préservez l'intégrité de cette parcelle pour nous, pour nos enfants !

Sylvie Châtillon

R 38 : Bonjour madame la commissaire enquêtrice

La Mairie veut faire du social

Pourquoi ne pas rénover la maison Chêne et permettre à des personnes en difficultés de bénéficier de loyers modérés tout en proposant certaines conditions par exemple entretien des jardins , et de la propriété , gardiennage et autres comme certaines associations Habitat et HUMANISME et Europ assistance cela serait bénéfique pour des familles et une garantie pour la mairie ces besoins sont plus nécessaires qu'une médiathèque donc pas de nécessité de changer le PLU

Référence T.A. : E21000012/06

En vous remerciant de votre attention

veuillez agréer Madame la commissaire enquêtrice mes salutations distinguées
MMe Pellizzoni

R 39 : Mme la Commissaire Enquêtrice,

C'est avec une grande joie que j'ai appris la nouvelle de réhabilitation du domaine Charlot, car les deux bâtiments constituant la propriété ainsi que le jardin la composant sont à l'abandon total depuis leur l'acquisition par la Mairie en 2008. Habitant dans la commune depuis 13 ans j'ai vu cette magnifique propriété se délabrer au fils des années, c'est un crève-cœur de voir ce magnifique domaine se détériorer ainsi sans que rien ne soit fait.

C'est donc avec une grande curiosité que j'ai consulté les documents mis à disposition décrivant le projet. Premier chose qui m'a mis la puce à l'oreille c'était le lancement de l'enquête publique pour valider le changement du PLU. Cela m'a indiqué donc qu'il s'agira des grands travaux et la villa et son jardin en seront grandement transformés.

En consultant la notice ainsi que les plans mon enthousiasme est vite retombé.

En premier lieu j'ai du mal à justifier le besoin de créer d'un second centre culturel, car La ville a inauguré en 2018 le "Centre Culturel Prince Jacques" situé au 6 Avenue du Général de Gaulle accueillant l'école de musique, les classes de danse, de théâtre ainsi qu'une ludothèque. Le centre existant est franchement très bien, et déjà surdimensionnée par rapport au besoin de la ville. Les concerts, spectacles s'y jouant ne trouvent pas un public énorme, et l'été il ne s'y passe pas grande chose - manque des moyens ?

La ville a transformé aussi une ancienne l'Ecole du Centre en un pôle social pour les familles, les organismes de formation et les associations, le local se situe juste derrière la Mairie, et juste un peu plus loin vous trouverez le théâtre Michel Daner créée en 1995. Plus bas, rue de la République il se trouve également une salle d'Exposition, laissé à l'abandon depuis un bon bout de temps. La ville a possédé jusqu'à récemment une salle fête, un bâtiment magnifique permettant d'organiser des soirées dansantes aux associations, ou tout simplement des fêtes de mariages aux habitants. Cette salle a été vendue par la Mairie à un promoteur pour être détruite au final, je suppose donc que la Mairie l'a jugé comme non nécessaire.

Je pense que je n'ai pas la connaissance des tous les équipements existants encore dans la ville et déjà pour une commune de plus de 13 000 habitants l'offre me paraît plutôt bonne.

Je peux toutefois comprendre la volonté du Maire de vouloir faire plus du culturel, par contre j'ai du mal à comprendre la mégalomanie du projet. Et je voudrais poser une question toute simple au Maire et aux élus – pourquoi vouloir toujours déformer l'existant, détruire le patrimoine au lieu de l'embellir, restaurer et mettre ne valeur ? Nous avons à quelques rues plus bas l'exemple de la Principauté ou on détruit le patrimoine à outrance, pourquoi suivre le même chemin ? Le Domaine Charlot est un lieu charmant se trouvant dans un milieu résidentiel, et ayant un très grand potentiel surtout avec son jardin.

Référence T.A. : E21000012/06

Le projet prévoit la « conservation » du jardin, je crois que la personne écrivant la notice n'a pas bien saisi le sens du mot, car dans le projet plus de la moitié du jardin est détruite au profit des nouvelles constructions. Je passerai mon chemin quant aux qualités architecturales du projet, mais je trouve étrange que le ratio entre les espaces verts avant et après la construction n'a choqué personne, et que l'ABF l'a validé en état. Dans toutes les communes de la Côte d'Azur, de Nice à Menton les Mairies s'efforcent d'augmenter ce ratio car les sols de nos villes sont bétonnés à outrance, mais ici on fait l'inverse.

J'attire votre attention sur la notice du projet paragraphe III, point 2 - une pièce graphique montre clairement le déclassement en **ENTIER** du jardin et de toutes les parcelles. Par conséquence du jardin protégé et remarquable ne reste rien, et pire - dans le futur on pourra construire sur la totalité des parcelles ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Le projet parle à moment donne d'un espace dédié au jardinage, au potager, à la botanique et la nature, la permaculture et l'ethnobotanique, une grainothèque devrait prendre place. Cela me paraît une excellente idée pour mettre en relation les enfants avec la nature. Par contre excusez-moi mais ce n'est sûrement pas les 4 bacs potages et 2m² de permaculture qui feront l'affaire et permettront aux enfants d'apprendre quelque chose. Le lieu possède un jardin qui ne demande qu'à être utilisé pour ce qui est - un jardin. De plus je suis persuadé que l'été il pourrait être utilisé pour des concerts ou cinémas en plein air comme c'est fait par exemple à Beaulieu. Ceci serait nettement plus authentique et agréable que d'avoir une énième salle polyvalente.

Le projet prévoit aussi la surélévation de la petite maison à l'arrière de la villa et sa transformation en résidence d'artistes. Tout d'abord la surélévation de deux niveaux va dénóter au milieu des autres maison avoisinantes car l'architecture est assez basse dans cette zone. De plus le programme qui définit les ateliers d'artistes me paraît assez étonnant. On prévoit la création des 5 hébergements dont un dortoir et les ateliers se trouvent au sous-sol sans aucune source de lumière. Ayant moi-même fait les études supérieures dans les écoles de Beaux-Arts et Arts Décoratifs, je ne suis jamais tombé sur des résidences en dortoir avec des ateliers enterrés. La proposition du projet me paraît mal étudiée et non appropriée pour un tel usage.

Le projet prévoit aussi la construction des places de parking, mais je ne les trouve nulle part sur les plans et coupes du projet. J'espère que le parking invisible permettra d'accueillir les artistes ainsi que les gens venants au restaurant et à la médiathèque, car trouver une place dans ce secteur relevé d'un miracle.

Pour conclure mon propos, le projet me paraît mal étudié et surdimensionné pour les besoins de la ville, il prévoit de passer de 915 m² de surface de plancher à 2600m² soit de tripler la surface bâtie, c'est énorme !

Une réhabilitation de la villa Charlot et Emilie me semble plus judicieuse et permettrait surtout de préserver le jardin dans sa globalité ce qui est pour moi primordial.

Cordialement Magdalena Biczysko.

Référence T.A. : E21000012/06

R 40 : Madame la commissaire enquêtrice,

Je vous fais part de mes observations concernant l'enquête publique portant sur la procédure de déclaration de projet n° 4 emportant mise en compatibilité du PLU pour la réhabilitation du Domaine Charlot.

Le dossier de présentation précise qu'il s'agit d'une opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

Sauf erreur de compréhension, cela implique que ce projet répond à un besoin collectif, et que le lieu retenu est le seul susceptible de répondre à ce besoin.

Sur le besoin collectif, il est difficile de pouvoir se prononcer.

Ce projet répond certainement à une volonté louable de la commune de renforcer son attrait culturel, mais les indications données concernant sa nécessité avérée sont insuffisantes.

En effet, l'étude menée auprès de la population et dont la synthèse figure dans le document intitulé projet culturel Domaine Charlot n'a bénéficié que de 83 retours, et la réunion publique qui en a suivi n'a mobilisé que 38 personnes.

En terme de représentativité, cette participation n'est pas suffisante pour définir de manière pertinente le besoin culturel d'une collectivité de 14000 habitants.

La commune de Beausoleil dont la population au demeurant n'évolue guère, et qui dispose déjà de lieu dédiés à la culture,

a-t-elle réellement besoin qu'un nouveau centre soit crée ?

Dans ce contexte, je pense qu'il n'est pas possible d'émettre un avis éclairé sur la nécessité d'un tel projet, dont l'évidence n'est pas clairement établie.

Concernant la localisation du projet, le dossier ne fait état d'aucune étude ou recherche de solutions alternatives.

N'existe-t-il pas sur le territoire de Beausoleil d'autres lieux qui, après d'éventuels travaux d'aménagement, seraient en capacité d'accueillir ce projet ?

Des lieux tel le théâtre Michel Daner par exemple, ne pourrait-il pas être réhabilité afin de remplir une mission culturelle ?

Ce manque d'information ne permet pas, à mon sens, de se prononcer objectivement.

Pour ces motifs, je pense que l'intérêt général de ce projet n'est pas démontré, et le dossier ne devrait pas permettre la mise en compatibilité du PLU.

Concernant la compatibilité avec les documents cadre, le dossier de présentation indique page 35 que le projet s'inscrit dans le respect des objectifs n° 61 et 63 * du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), concluant (en gras) que « le projet est ainsi conforme avec le SRADDET ».

(* objectif 61 : promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et des nouveaux besoins liés au vieillissement de la population
objectif 63 : faciliter l'accès aux services)

Cette analyse est significativement incomplète, car le dossier de présentation omet de préciser que ce projet ne respecte pas 7 objectifs du SRADDET, et non des moindres :

n° 11 : déployer des opérations d'aménagement exemplaires ;

n° 13 : faire de la biodiversité ... un levier de développement et d'aménagement innovant ;

n° 15 : préserver et promouvoir la biodiversité des milieux terrestres ;

n° 17 : préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants ;

n° 37 : rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville ;

n° 47 : maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace ;

Référence T.A. : E21000012/06

n° 48 : préserver le socle naturel, agricole et paysager régional.

Ainsi, avant d'affirmer qu'un projet est compatible avec un document cadre, il convient d'appréhender ce dernier dans sa globalité, ce qui n'a manifestement pas été fait. Cela est fâcheux, tant en terme de manière de procéder que de non prise en compte d'enjeux essentiels, et oblige à une certaine réserve quant à l'exactitude et l'objectivité du dossier de présentation.

Dernier point, considérant que ce projet prévoit la réhabilitation du bâti et la suppression d'une part non négligeable d'un jardin à protéger, je trouve vraiment regrettable qu'il faille opposer culture et environnement, alors qu'il était certainement possible de conjuguer harmonieusement les deux. N'était-il pas envisageable de réhabiliter ce bâti historique à des fins culturelles plus mesurées et adaptées à sa surface, tout en préservant le jardin dans sa globalité et en l'aménageant de manière à, d'une part maintenir l'un des rares îlots de fraîcheur encore existant, et d'autre part favoriser la rencontre et les échanges intergénérationnels ?

Pour l'ensemble de ces raisons, je suis opposé à ce projet en l'état et à la mise en compatibilité du PLU.

Franck LOMBARDOT

R : 41

Référence T.A. : E21000012/06

Madame Claude Bresson-Prieto

38 avenue du maréchal foch

06240 Beausoleil

Enquête publique Projet du Domaine Charlot

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je vous communique mes éléments d'appréciation sur le dossier qui fait l'objet de votre désignation.

Le Domaine Charlot n'est pas revenu à la ville suite au décès de la propriétaire comme certains le disent. Il s'agissait d'une propriété familiale, emblématique des constructions bourgeoises lors de la création de Beausoleil. J'ai toujours connu la famille dans les lieux, occupant la villa Chêne, tandis que la concierge habitait en famille dans la villa Emilie. La maison et le domaine étaient donc normalement entretenus. Jusqu'en 2008 où y habitait notamment madame Bottin, fille de feu mme Feugier.

Le Domaine Charlot a été préempté par la ville de Beausoleil en 2008, suite à la mise en vente par la famille qui ne pouvait pas rester en indivision du fait de successions. Vendeurs et acquéreurs d'époque se heurtaient à un préambule : le jardin qui occupait les 3/4 de la propriété était inconstructible. Il a semblé cohérent que la commune préempte afin que le domaine ne tombe pas dans les mains de promoteurs. La Mairie a donc acheté à bon prix un immeuble ancien entouré de jardins non constructibles. Nous pensions donc que la mairie voulait le garder comme un symbole patrimonial. Elle parlait au début d'y installer une pépinière d'entreprises pour faciliter l'entreprenariat pour les jeunes de Beausoleil.

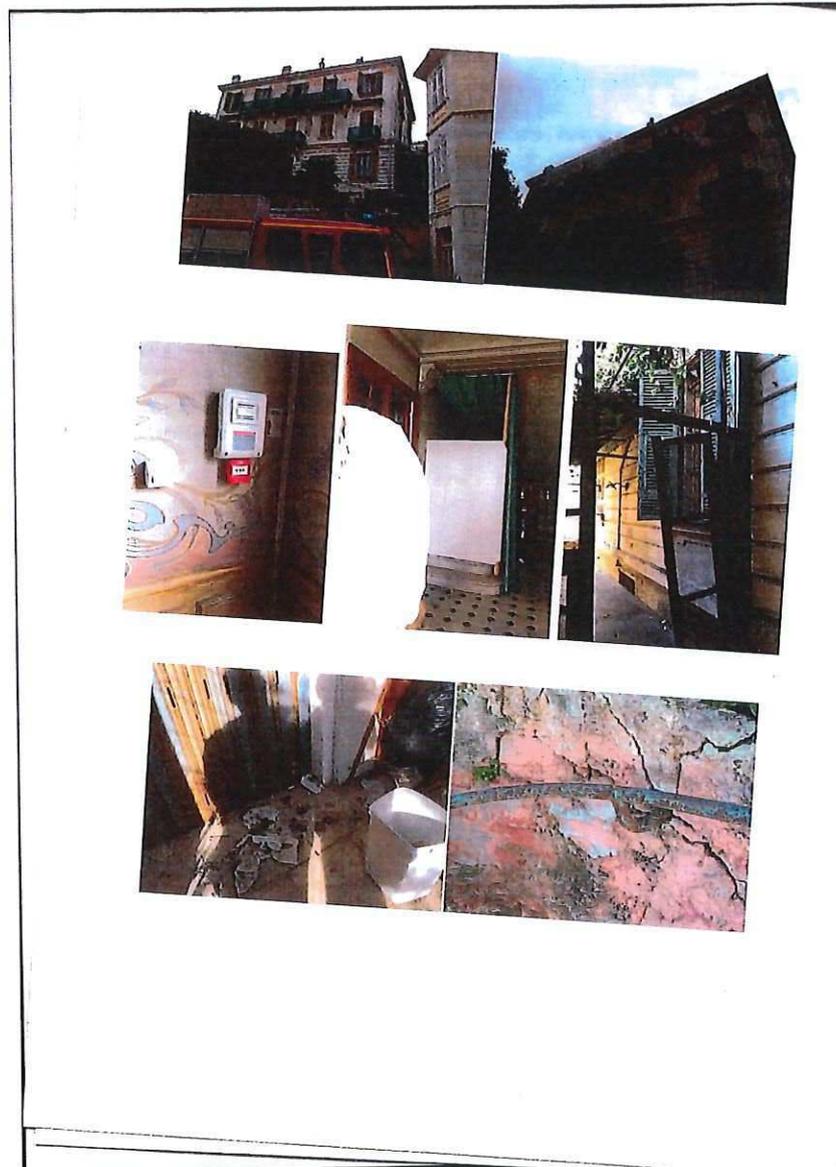
Le domaine a été mis à disposition de l'école de musique de Beausoleil. Le maire a expliqué qu'il s'agissait de permettre, durant ce temps, les travaux du futur centre culturel, mais que le projet de pépinière d'entreprises n'était pas abandonné.



En 2014, le bâtiment a subi un feu électrique, des fuites de toiture, des chutes de maçonneries. Il n'y a eu que de rafistolages. Des élus se sont inquiétés du délabrement, en vain, ce alors que la maison et ses Jardins recevaient des enfants. Le superbe intérieur décoré de fresque a été ravagé (pose des tableaux électriques, barrières...).

Ensemble de photos 2014 :

Référence T.A. : E21000012/06



Référence T.A. : E21000012/06



La Villa Emille a été squattée et vandalisée. Les bâtiments, après le départ de l'école de musique dans ses nouveaux locaux, sont restés ouverts aux quatre vents. Par la suite, en octobre 2019, un employé de la mairie a fondé une association pour installer à l'arrière du Jardin un poulailler et des ruches. Projet artificiel. Celles-ci repartent ailleurs de temps à autre selon les nécessités de la mairie et ont donné lieu en tout et pour tout à 2 ateliers découverte, avec une grande communication à ce sujet.

Centre Communal d'Action Sociale de la ville de Beaucaire
21/09/2020

Avec agendes



Ville de Beaucaire

25 Jun 2020

PROVALENTS BEUCAIRE

En cette semaine des fleurs des années, la ville de Beaucaire vous rappelle que des ruches ont été installées dans le jardin du domaine Charlot.

Le Jardin de l'école a été repris par le Centre Communal d'Action Sociale de la ville de Beaucaire et l'association Les Terres de notre Jardin organise des ateliers découverte sur le thème de la ruche le samedi 19 et 26 Juin de 10h30 à 11h30 au domaine Charlot à Beaucaire. Venez nous rejoindre. Ces ateliers sont gratuits et réservés aux habitants de Beaucaire.

Le jardin n'est pas entretenu. Uniquement pour récolter quelques avocats et enlever les oranges amères qui tombent au sol. En janvier, des engins de carottage ont ravagé les lieux pour passer de planches en planches, et actuellement les poules n'ont plus d'enclos et divaguent dans tout le jardin devenu à l'arrière une vraie pétaudière.

Cependant, et paradoxalement, la ville n'a cessé de communiquer sur le domaine et ses jardins emblématiques, à coup de comm et de visites guidées jusque fin 2020. Car l'hiver dernier encore, au Domaine Charlot, on mettait en scène -pour des photos- des plantations potagères. Puis, aucune suite...

Référence T.A. : E21000012/06

La Beausoleilloise que je suis constate des lieux mis en condition de se détériorer, et une communication divergente, visant à les vanter. Y a-t-il un processus visant à justifier plus tard la démolition de la Villa Chêne ? En tous cas, le manque d'entretien et la mise en l'état d'abandon seront dénoncés si nécessité.

-oOo-

Un projet d'intérêt général ?

Nous sommes surpris. Notre ville possède déjà tous les lieux nécessaires au niveau social, comme culturel, ainsi que nous pouvons le lire au fil du site Internet de la commune. Pour vous éviter de chercher, Madame la Commissaire, permettez moi d'être longue et de vous en faire la liste puisque c'est la mairie elle-même qui le fait.

Les actions sociales disposent d'une structure très importante et de nombreux bureaux pour le CCAS, avec une grande offre de services. La brochure du CCAS relève l'ensemble des actions et sites de la ville <https://fr.calameo.com/read/001953244392fe7689fd?page=1>.

Un centre social vient de surcroit d'être inauguré le 17 juin 2020 <https://villedebeausoleil.fr/eorrd-scihell-inaugure-le-nouveau-centre-social-de-la-ville-de-beausoleil/>

En matière de culture, outre le théâtre michel daner, <https://villedebeausoleil.fr/theatre-michel-daner-2/>

..nous disposons du Centre culturel Prince Jacques, qui représente un énorme investissement et comporte déjà vocation culturelle et sociale (selon le site de la mairie). Le Centre Culturel, entièrement payé par La France, fut inauguré... par le Prince de Monaco, son conseil national et ses ministres, à coup de champagne hultres et caviar, pendant que la population était reléguée dehors. Bon présage de ce qui nous attend au Domaine Charlot. En voici tous les services =

- Un hall d'accueil et sa partie kiosque avec des espaces de consultation de la presse, de documentations...

- Un espace de détente, de convivialité, qui comprend un espace jeux-vidéo/gaming dédié au numérique avec consoles de jeux, écrans plats et un écran mural.

Un espace pour les familles (parents, grands-parents, enfants de + de 8 ans), pour les adultes, pour les seniors et les jeunes. Capacité d'accueil 30 personnes simultanément.

Un espace de convivialité, avec la possibilité de boire un café, un thé..., de discuter, de lire des livres en accès libre, de consulter des revues, de jouer à proximité sur des consoles vidéo...

- Une Salle de spectacle polyvalente de 267 places avec plusieurs configurations possibles. Polyvalente par nature, avec un espace scénique de 50m2. 600 places debout ou 267 places assises.

- Une Galerie d'exposition

- L'école municipale de danse avec studio de danse de 120 m2, zone de stockage de costumes pouvant accueillir jusqu'à 5 000 costumes, vestiaires

- Des bureaux administratifs

- L'école municipale de musique et ses 7 salles de musique, une salle de lutherie, 2 salles de solfège et une salle de musique actuelle

- Une ludothèque inter-âge de 73 m3 La ludothèque offre à la fois un service de jeu sur place, du prêt de jeux et de jouets et propose des animations ludiques, pour toutes les tranches d'âges à partir de 2 mois et demi. Elle accueille tous types de publics individuel, familial, groupes et professionnels selon une planification en créneaux horaires d'activités spécifiques.

Référence T.A. : E21000012/06

Elle héberge un relais d'Assistants Maternels (RAM) et un lieu d'accueil Parents/Enfants. La ludothèque peut accueillir simultanément jusqu'à 25 personnes en fonction des activités proposées. <https://villedebeausoleil.fr/fr-e-2-0-ressau-d-ecoute-d-appoint-et-d'accompagnement-aux-parents/>

- Un office, équipé pour aménager une cuisine

La mairie dispose aussi du bâtiment « le Centre », sur 1000 m² de plancher avec des salles polyvalentes pour les associations et utilisateurs :

-Au rez-de-chaussée du bâtiment, le service du Guichet Unique d'inscription avec espace convivial, point café, Photomaton, halte aux livres pour les enfants. -Au 2ème étage, le pôle associatif avec le service animation et vie associative de la Ville.-Le 4ème étage est réservé à l'administration et aux activités de l'Université Dans La Ville.-Le reste du bâtiment, est dédié aux associations avec même une salle polyvalente qui peut accueillir spectacles et projections de films.

.ARCHIVES – DOCUMENTATION Centre Histoire et Mémoire "Roger BENNATI"- 26 avenue du Maréchal Foch

Il a pour principal objet le stockage dans les normes de tout l'archivage administratif municipal. A ce titre le stockage comporte le cas échéant des dons de Beausoleillois (parfois des restes lors des successions, et documents historiques en tous genres (permis de construire, photos anciennes). L'une des principales occupation de son personnel est la constitution des registres des actes administratifs (scan et identification) . La pièce d'accueil comporte une salle d'exposition et de travail

.Espace de loisirs Jeunesse <https://villedebeausoleil.fr/e-1-j-espace-de-loisirs-jeunesse/>

Structure d'accueil et d'information sur l'emploi, logement, santé, études et formations, projets, loisirs, vacances... Un accompagnement sur les projets (professionnels, loisirs), la recherche d'emploi (CV, lettre de motivation, affichage des offres) et de logement (droits, devoirs, démarches). A disposition au sein de cet espace, un accès libre et gratuit à internet, des plaquettes d'information, des journaux et revues à consulter sur place. <https://villedebeausoleil.fr/e-1-j-bureau-d'informations-jeunesse/>

La M.I.P missions : L'Emploi pour tous :

Accompagner dans la recherche d'emploi, sur les outils pour le passage à l'entretien d'embauche, rédaction et frappe de Curriculum Vitae et de la lettre de motivation Recueillir les offres d'emploi et proposer les candidats reçus en entretien correspondant précisément au profil défini par l'employeur Organiser des ateliers coaching et des ateliers d'apprentissage Planifier des animations collectives sur divers sujets Inscriptions de l'ensemble des activités de l'E.L.J.

La création et la reprise d'entreprise pour les porteurs de projets :

Conseiller et accompagner sur la création d'activités Conseiller et informer sur les mesures d'aide à l'emploi Accompagner et apporter une aide personnalisée par la mise en relation avec nos partenaires de l'entreprise (CMA, ADIE, CCI, UPE106, JCE, Chambres consulaires...)

Un espace public pour un accompagnement dans toutes vos démarches numériques :

La maison de l'initiative et des projets met à disposition différentes brochures et magazines spécialisés ainsi qu'un espace numérique qui vous permet de consulter les offres d'emploi journalières et de procéder à vos démarches administratives en ligne uniquement sur RDV avec une conseillère qui vous accompagnera.

Une cellule de prévention, de médiation, d'accompagnement à la scolarité :

Favoriser l'apprentissage à la sociabilité et à la responsabilité. Aider dans l'accompagnement et le soutien aux familles et à la parentalité Accompagner les jeunes en difficulté Assurer une veille préventive Lutter contre la déscolarisation et réduire son risque <https://villedebeausoleil.fr/en-1-0-maison-de-l'initiative-et-des-projets/>

Référence T.A. : E21000012/06

. une PMI toute neuve au 7 avenue foch <https://villedebeausoleil.fr/protection-enfants/>

.C.L.A.S. (CONTRAT LOCAL D'ACCOMPAGNEMENT À LA SCOLARITÉ)

Pour les collégiens en lien avec le collège Bellevue

Dispositif gratuit contribuant à la réussite scolaire, permettant de favoriser les échanges entre parents, professionnels et l'enfant, répondre aux besoins et soutenir le parent dans l'accompagnement scolaire de leur enfant.

il a lieu tous les samedis matin de 10h à 12h au sein de la Maison de l'Initiative et des projets avec des animateurs scolaires et ouvert aux CM2 & collégiens uniquement. <https://villedebeausoleil.fr/c-l-a-s-contrat-local-d-accompagnement-a-la-scolarite/>

.PROJET VOLTAIRE

Le projet Voltaire est un programme social d'accompagnement destiné aux personnes qui ne maîtrisent pas le français, en partenariat avec le Département des Alpes-Maritimes, le C.C.A.S. de Beausoleil et le centre de formation AG2V Management.

L'objectif est d'aider ses bénéficiaires à dépasser la barrière de la langue française et valoriser leurs compétences par un certificat reconnu par les employeurs.

Entretiens individuels, cours collectifs et Interaction numérique... Cette formation vise à valoriser le retour à l'emploi de personnes en situation d'exclusion ou de décrochage. <https://villedebeausoleil.fr/projet-voltaire/>

.école des sports <https://villedebeausoleil.fr/ecole-des-sports/>

. Reap <https://villedebeausoleil.fr/c-a-a-n-reseau-decouverte-dappui-et-daccompagnement-aux-parents/>

sans oublier le projet cité en conseil municipal du 7 juin 2019 traitant d'un bâtiment administratif complet qui va être transformé en pôle social associatif et d'animations , avec espaces pour le ccas :

enfin les équipements sociaux proposés seraient :

• le personnel spécialisé dans le conseil, la consultation et un bureau administratif ainsi qu'un espace famille blanc, au face de l'École de Ville et de Béthune « le Centre », permettra la création d'un pôle social associatif et d'animations composé pour partie de salles polyvalentes et d'espaces dédiés à l'activité des T.C.S de la ville

• En deux équipements à même fond de la mer, en terrains publics de proximité, complétant l'existant des équipements existants

Le personnel et ces différents habitats et leur facile accès favorisent l'accès de la population des services d'usages publics

Commune de Beausoleil - Conseil Municipal du 7 juin 2018 - page 3

et le pôle de proximité complet aux moneghettis

Cette politique d'investissement soutient à travers la réalisation d'équipements de qualité, notamment l'investissement de la création d'un pôle de proximité au sein du quartier des Moneghetti

La construction de la salle associative du Petit René et des ateliers collectifs permettra aux habitants de bénéficier d'un accès à l'ensemble des services publics existants ainsi qu'à des espaces récréatifs tout ce qui peut faire vivre l'ensemble du quartier et ainsi faire d'un quartier, une animation la création d'un grande salle polyvalente

N'oublions pas les espaces du Devens avec un amphithéâtre à ciel ouvert, des esplanades et une bulle . Et bientôt le parc paysager de Grima pour pôle nlc, et promenades.

Référence T.A. : E21000012/06

Vous constatez que notre ville est très bien pourvue en services sociaux, bien équipée, et dispose d'une foule d'installations, (et que l'on retrouve prévues -à nouveau- au Domaine Charlot) : accès aux Journaux revues et médias, à l'informatique, salles d'exposition, salles polyvalentes, accueil des familles, soutien, formation, initiation, accompagnement, etc. Je ne comprends pas ce qui pourrait manquer.

Je regrette vivement que les locaux de l'ancienne école de musique louxant le centre culturel avenue général de Gaulle aient été remis en état par la mairie et donnés en location à une librairie de Mangas. Ces locaux auraient pu être utilisés pour nos besoins « criants ».

De même, la mairie a vendu à un promoteur le grand bâtiment qui hébergeait la salle des fêtes, la PMI et divers clubs dont celui de judo. La villa sainte Térèse. Cela nous a contraints à supporter de gros travaux pour réinstaller ces structures, principalement au 7 avenue foch . Et nous perdons un terrain déjà construit et donc constructible, et un immense espace potentiel.

Actuellement, je constate même que, comme pour les services culturels, divers résidents à Monaco fréquentent les activités de notre CCAS. Et voir ces personnes, parfois même monégasques et disposant de bonnes ressources, s'immiscer sans encombre dans certaines festivités de nos services sociaux, cela me dérange. Nos services Beausoleillois ne sont donc peut être pas organisés à bon escient et méritent d'être rationalisés.

Je ne vois donc pas la nécessité de créer un deuxième centre culturel et centre social. Tout existe déjà.

A propos de la médiathèque/bibliothèque, j'hésite à penser que ce service est en vogue avec le tout numérique, mais la commune dispose, si besoin, au boulevard de la République, de deux lieux vides et spacieux où un tel équipement trouverait sa place :



J'ai lu que la mairie va commencer à préparer le contenu de la médiathèque, ce qui doit prendre au moins 18 mois, et ce qui nécessite des locaux. Ces locaux où seront ils ? et pourraient ils en fait devenir définitifs ?

Je suis également ébahie d'apprendre que nous sommes si riches que nous faisons des travaux à la villa Emille et allons la surélever pour y installer avec tous les services qui vont avec et un atelier, 16 artistes, à qui nous donnerons le clos et le couvert ?! On se moque de nous, avec la pauvreté qui règne ici ? Oui, mais sans doute encore plus que ce qui apparaît car Je doute vraiment que cette maison hébergera des artistes. Vous imaginez ceux-ci ... dormant en dortoirs ! et se partageant le minuscule atelier commun prévu ?! Je pense plutôt que ce local servira après coup de logement de fonction à du personnel de la commune, ou policiers d'astreinte, etc.

Je suis par ailleurs furieuse de découvrir qu'un restaurant est projeté sur place, type guinguette. Cela signifie des nuisances à n'en plus finir, brouhaha et musique, et bien sûr, nous sommes convaincus que toutes les réceptions de la mairie y seront prévues, vernissages et autres inaugurations. Notre quartier est un quartier calme et doit le rester. Nous ne sommes pas en centre ville , mais nous avons la chance d'être en cœur de ville dans un contexte très favorisé. Qu'on ne vienne pas nous apporter du désordre.

D'aucun prétendent que la Commune veut se doter -avec cette structure vouée à l'échec de fréquentation- d'un beau bâtiment futuriste pour organiser des festivités et réceptions, comme la Villa Maria Serena de Menton où notre mairie a été amenée à organiser des galas, (héros de la télé notamment) . En gros, nous aurons en même temps la pyramide du Louvres et Versailles. En tout état de cause, le projet gigantesque prévu va engendrer après des travaux de titans un coût exorbitant de maintenance que notre modeste commune ne peut se permettre. L'étude a elle seule a généré des coûts impressionnants : 5 cabinets d'architectes dédommagés chacun de 35.000€+TVA, de nombreux membres d'un jury indemnisés chacun 445€ la journée +frais de déplacement.

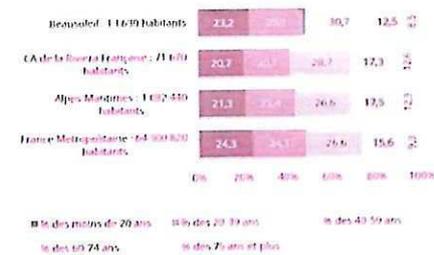
Depuis que le Domaine a été préempté, les élus d'opposition posent des questions sur la nature du Projet. Mme Hourtic, puis M Prieto. Ce dernier avait en vain demandé en conseil municipal (27.09.2019) au maire une consultation citoyenne, un référendum . Le Maire ne nous a pas demandé notre opinion. Il déclare que puisqu'il a été élu par 70% des suffrages, il mène sa politique. Le projet tenu sous silence a été dévoilé lors du discours filmé du maire pour la fin d'année 2020.

Le dossier se focalise sur la population qui serait majoritaire : les jeunes défavorisés résidant à Beausoleil .

Mais le dossier spécifique MEDIATHEQUE DU DOMAINE CHARLOT nous révèle des choses différentes. On lit par exemple en page 8 que le plus fort taux de population sur Beausoleil est en fait la population 40/59 ans. (Population pourtant bien oubliée par la mairie en matière de loisirs et de culture quoi qu'en dise le dossier de la médiathèque). Certains programmes élitistes et onéreux comme le festival de musique de chambre sont pourtant gratuits et réservés en masse par des spectateurs italiens, monégasques et extra beausoleillois. Tandis que tous les programmes populaires, tels que de petits spectacles de theatre, sont payants ! et pratiquement jamais de spectacles de variété populaire. Jadis, au Devens, la ville recevait des tournées d'été, des pièces de théâtre étaient jouées en plein air à l'amphithéâtre. Plus rien de tout cela .

La structure par âge des populations

Source : Insee RP 2015



En ce qui concerne l'usage ou l'utilité des services proposés par la ville en ce moment, la mairie communique les chiffres suivants:

- 3% seulement de la population fréquentent les cours de danse, musique ou théâtre.
- en 2020, 40% des cours sont fréquentés par des résidents monégasques
- La soirée Jeu mensuelle de la ludothèque représente en moyenne 4 et 5 personnes présentes . Cette ludothèque étant également fréquentée par 31% de non beausoleillois ! L'ensemble nécessite l'emploi de 2 agents.

Ceci ne doit pas être interprété comme une attractivité à l'extérieur de Beausoleil, mais bien comme un désintérêt ou une inadaptation aux besoins locaux . Des chiffres navrants.

L'école de théâtre au Daner reçoit seulement 4 adultes et 4 enfants cette année (contre 6 adultes et 12 enfants l'an dernier) Les spectacles se déroulant désormais au Centre culturel, le Théâtre Daner représente un espace intéressant à réaffecter.

La commune admet des difficultés : déficit de communication, manque de diversité de l'offre culturelle, notamment dans le domaine de la culture populaire, cosmopolitisme de la population, difficulté à mobiliser les citoyens, public marginal. Quel avenir changeant.

Car oui voilà la vérité. Une poignée de personnes servent pour la mise en page des reportages, tantôt bénéficiaires, toujours les mêmes, tantôt recrutés, en échange, pour s'atteler à de petites tâches, le temps d'une photo. Un réseau associatif en partie artificiel veut laisser croire à de l'initiative populaire, mais il n'en est rien. On crée une pseudo association des amis d'Alba, on lui donne 70.000 € et on organise dans notre pauvre ville cosmopolite le marché de la truffe la plus chère du monde ! POUR QUI ??? Pas pour les Beausoleillols ! Et une partie du budget passe en galas hors public, non tenus à Beausoleil. Comme indiqué, on organise aussi le festival des héros de la TV. Les coûts annoncés de 93.000€ sont sans doute plus bas que la réalité. Prenez en compte, Madame, que l'argent va en grande partie à des réceptions et soirées de gala hors public et non tenus à Beausoleil. Quel est l'intérêt pour la population cosmopolite ? On organise un sympathique festival du livre de jeunesse, si peu prisé par les professionnels du livre que la mairie doit les payer pour venir. La mairie cherche en vain à attirer de la fréquentation. Alors depuis quelques années, il semble astucieux d'organiser chaque fois quelque chose se concluant par un buffet ou un goûter. Il faut dire que notre ville est classée comme touristique et se doit donc d'avoir une programmation ad hoc. Si touristique que Beausoleil ferme ses services au mois d'août ...

La population n'a jamais été approchée pour faire connaître ses besoins ou ses envies. Il y a foule de locaux et de personnel pour des services et activités méconnues ou non adaptées à notre population et qui finissent par être pratiqués par des gens venus de l'extérieur, ce qui n'est pas le but, pour nous contribuables. Il n'y a plus de jardins publics, fermés un par un par la municipalité. On voit tous les enfants essayer de s'amuser place de la mairie, au milieu des tables des restaurants. Ils n'ont aucun autre endroit, car le Devens est trop loin. Alors, de même qu'il est évoqué un moratoire sur tous les changements de PLU à Beausoleil, je demande un moratoire sur tous les projets culturels et sociaux, afin que des études auprès de la population dans les quartiers et en séances de travail permettent de recenser nos envies et nos besoins, cibler tout ce qui est inutile et ce qui peut être rationalisé, regroupé.

Je considère pour ma part que le projet du Domaine Charlot doit rester cantonné aux seules deux villas existantes, pour recevoir une maison de retraite et une crèche, qui manquent tant, et les Jardins devraient être remis en état après tant d'abandon et permettraient à ces populations de s'y côtoyer, avec la conversion simple de l'ensemble des espaces extérieurs en potagers pour fournir les cuisines de la commune. (De grâce, que l'on nous épargne ces pseudo jardins solidaires ou collectifs où ce sont les employés municipaux qui font tout le travail).

En résumé donc, je ne vois pas où se situe l'intérêt général à ravager un magnifique jardin pour des locaux immenses et grandioses en surabondance. Notre ville est pauvre, nous dit-on, alors dépensons utilement et modestement.

La déclaration de projet porte sur la suppression de la servitude réglementaire « jardins à protéger » du site de projet et des adaptations aux règles de la zone UBap

Comment une commune peut-elle ainsi montrer l'exemple à ne pas suivre, et souhaiter déclasser ses propres jardins pour pouvoir les détruire, contrairement à ce qui est imposé à l'ensemble du quartier, et se permettre de construire en dépit des règles de construction dans cette zone UBap ??



Selon la formulation même exprimée à de nombreuses reprises par la Ville elle-même, le secteur UBap «correspond aux quartiers préservés et caractéristiques de Beausoleil tel que la Gaité, le Tonkin, le Carnier, le quartier bleu, les impasses du Poivrier et des Citronniers...». Ces quartiers ont conservé leur caractère villageois et vernaculaire grâce à la préservation d'un tissu ancien sillonné par un ensemble de venelles, escaliers et impasses. Ce réseau piétonnier étroit et sinueux dessert de nombreuses petites maisons, villas et jardinets qui créent une ambiance chaleureuse et bucolique en plein centre ville...Le PLU classe ce secteur en élément patrimonial au titre de l'article L 123-1 7ème du Code de l'urbanisme. Dans cette optique, il s'agit de protéger et de mettre en valeur ces quartiers, notamment par la préservation des gabarits et des jardins existants, ainsi que d'interdire toute construction nouvelle en dehors des gabarits existants » Le classement en secteur UBap a pour objectif de préserver le patrimoine bâti ayant un intérêt architectural caractéristique.

On a bien noté : préserver les gabarits et jardins existants, interdire toute construction nouvelle. Nous nous trouvons, et l'y habite, dans un secteur à forte sensibilité paysagère :

-UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaité, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les Impasses des Poivriers et des Citronniers ».

En novembre 2020 encore, la mairie mettait en scène des plantations potagères en cours au Domaine Charlot. Qui n'ont jamais été poursuivies ! Pourquoi ce reportage ?

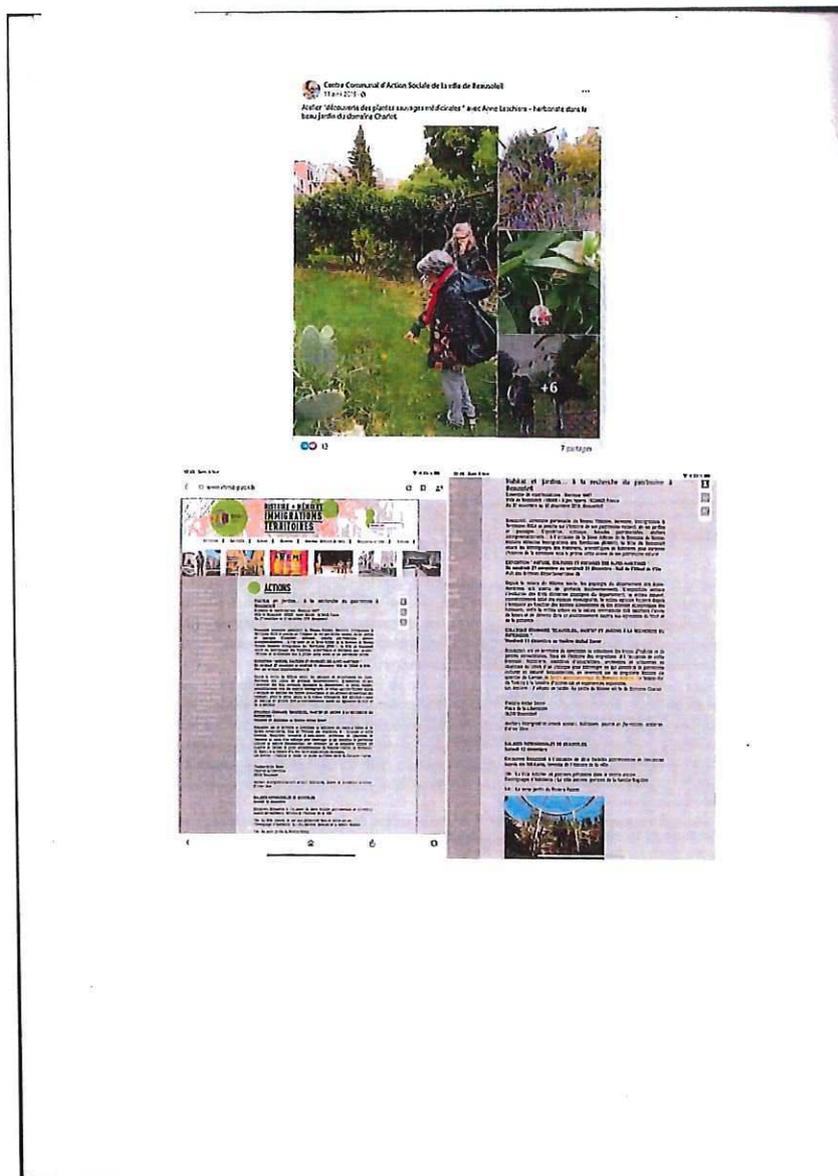


En octobre 2020, la mairie faisait visiter le jardin du Domaine Charlot !



De tous temps, la mairie a vanté et fait visiter la propriété patrimoniale et le jardin « ethnobotanique », J'ai moi-même assisté à une visite qui nous détaillait les vertus des plantes de ce jardin.

Référence T.A. : E21000012/06





Nous lisons : « La ville s'est engagée dans la protection et la valorisation de ce patrimoine commun ».

Mais en janvier 2021, la mairie a fait abattre un cyprès du Domaine Charlot pour le livrer en pâture à un artiste plasticien supposé en faire une œuvre d'art, et se refuse à communiquer les justificatifs -demandés par plusieurs- de ses supposées maladies ayant justifié l'abattage.

Mais le projet qui déclare benoîtement « Les espaces extérieurs d'environ 1200 m² comprendront les quatre jardins remarquables actuels qui seront préservés » va en fait excaver 75% du terrain, démolir le mur de soutènement sur avenue foch et construire depuis en bas, en ruinant la perspective de ce mur qui fait tout une partie de la rue, bétonner, et reconstituer vaguement des zones artificiellement replantées en leur donnant des noms supposés nous faire rêver ! Nullement des jardins. Où est la cohérence ?

Je ne rentrerai même pas dans le détail de modifications voulues du PLU. Pire qu'un changement de zone, elles ont pour objet de dispenser au cas par cas le futur projet de toutes règles qui pourraient le limiter : hauteur, écart des voies publiques, construction dans le tréfonds du jardin. C'est choquant, quant on pense que le domaine a été acheté peu cher car grevé d'interdictions. De plus, en construisant ce qui est envisagé après s'être affranchi des règles du PLU, on lèse de nombreux riverains et on les oblige à devoir contester le permis de construire à venir, ce qui n'est pas à la portée de tout le monde.

Le projet architectural relève des goûts de chacun et chacune, mais en l'occurrence, il faudrait m'excuser de calquer au PLU plutôt que de se permettre des extravagances coûteuses, et un chantier qui va impacter tout le quartier (encore !) durant plusieurs années.

Le projet va apporter des changements au quartier qui est une zone calme et semée de petits jardins. Nous avons tous connu quelqu'un qui nous dit « quand j'étais petit, je venais piquer des mandarines ». Maintenant, on se plaint toujours à planter 3 tomates, à manger dehors, à mettre des graines pour les rouge-gorge, à élever des poissons rouges en râlant contre les chats ! Et on va nous enlever à côté une propriété entière de verdure et de petits oliviers, juste pour un gros délire architectural, et une multitude de services publics préexistants déjà sur Beausoleil, avec des entrées du public sur l'avenue foch et sur la rue du carnier, qui n'en avaient pas jusqu'à présent. Il y aura des livraisons, des fournisseurs, du personnel, beaucoup de dérangement.

Pour ces raisons, Madame, je vous demande de ne pas donner un avis favorable au projet visant le Domaine Charlot

Avec mes remerciements.

Référence T.A. : E21000012/06

R42 : Madame,

Je suis devenue beausoleilloise par la force des choses – travail à Monaco oblige. Et par là ai dû m'adapter à une ville très difficile à vivre.

Les améliorations ont été très lentes dans cette commune difficile à gérer d'après le maire actuel. Ainsi les escaliers mécaniques vont être une réalisation majeure. L'avènement de mini bus desservant les quartiers avec ponctualité : cela a pris 25 ans – je peux m'en référer à mon début de vie laborieuse)

Un centre culturel dénommé Prince Jacques a vu le jour, ce qui vient récompense la bonne marche de l'école de musique de M Delfa. Il offre également des salles de jeu, auditorium, salles d'expo et de lecture. Alors pourquoi un 2^{ème} Centre culturel ? Les jeunes ont surtout besoin de place, de terrains de sport, de verdure – jardins botaniques, jardins partagés.

Nous avons eu la chance en tant qu'élèves de l'école de musique, de suivre les cours de chant à l'intérieur de la maison du domaine Charlot. Quelle aubaine, quel charme. Et ce plaisir d'arriver par le perron rempli de jasmin au printemps, de voir ces agrumes dans le jardin, et d'admirer la bonne disposition des lieux autour de la maison de maître, dans ce fameux jardin : pergolas, escalier menant à cet espace de repos, les plantes plus bas avec les arbres fruitiers. La vigne grimpante, les plantes grasses ancestrales, plantées exactement au bon endroit. Tout y était pensé admirablement pour que les hommes vivent en bonne intelligence dans ce lieu.

Il paraît que cela va disparaître à laisser place à des bâtiments aux normes ?

Une honte. Une telle propriété, reçue en don par la mairie devrait faire l'objet d'une préservation, au lieu d'une reconstruction. Pour votre information, le Centre culturel P Jacques est bien joli, mais toutes les salles de musique ressemblent à des bunker. On y manque d'air, et de lumière n'en parlons pas.....Si on devait restaurer le bâtiment pour en tirer profit, il faudrait préserver les cheminées, le carrelage et donner un peu de beauté aux nouvelles générations qui n'ont que peu de chance d'apprécier des lieux plein de charme et dégagant une beauté, car les commanditaires avaient le sens de l'esthétique.

Alors, pourquoi un 2ème centre culturel ? s'il y a idée de faire une antenne au centre P Jacques, qu'on utilise la maison en gardant la totalité du jardin. Et qu'on utilise le jardin pour initier les enfants, les jeunes et les plus grands à la compréhension de l'agriculture, de 'savoir cultiver son jardin' 'de savoir domestiquer les abeilles » et leur faire comprendre les cycles de la nature.

Les individus ont coupé avec le monde de la campagne/ rural depuis 3 générations> >Alors donnez-leur la chance de comprendre la beauté des plantes et des cultures. C'est ça l'utilité publique que pourrait avoir le domaine Charlot. Il n'y a pas d'intérêt général à modifier cette bâtisse et réduire de 75 % l'espace jardin.....

Alors que la réalisation d'un 2e centre culturel pour une commune de 14 000 habitants (uniquement) n'est pas d'utilité publique.

Je vous remercie de votre écoute.

Mireille Bianco
Administrée de Beausoleil

R 43 :

ENQUETE PUBLIQUE DOMAINE CHARLOT

R43

Sujet : ENQUETE PUBLIQUE DOMAINE CHARLOT
De : Jeanne CASPAR <jeannecaspar@hotmail.com>
Date : 29/06/2021 à 10:56
Pour : "dp.charlot@villedebeausoleil.fr" <dp.charlot@villedebeausoleil.fr>

Madame le Commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de riverain dans le cadre de l'enquête publique ouverte dans le cadre de la modification du PLU envisagée pour mener à bien le projet proposé sur le Domaine Charlot, pour vous exprimer mes réserves sur ce dernier.

En effet, si la réhabilitation du bâti existant serait certes un atout pour le quartier, la destruction quasi intégrale du jardin ainsi que l'extension envisagée sera à mon sens extrêmement préjudiciable pour la qualité de vie des riverains.

Tout d'abord, la nature du projet elle-même semble redondante avec celle d'ores et déjà développée dans le centre culturel Prince Jacques achevé il y a peu. Il serait intéressant de connaître la fréquentation actuelle de cet espace, et notamment de la médiathèque, pour savoir si ce centre est optimisé à ce jour et si un autre bâtiment dédié partiellement au volet culturel apparaît comme indispensable.

Pourquoi ne pas envisager le développement d'un jardin public avec des jeux pour enfants, des aires de pique-niques, ce type d'aménagement faisant actuellement cruellement défaut sur la Commune notamment en centre-ville ? Un potager participatif ou un jardin solidaire de plus grande taille que celui d'ores et déjà existant ? Des ateliers culturels et d'intégration sociale pourraient également y être organisés dans le bâti rénové et ainsi être un bon complément aux structures d'ores et déjà existantes.
Que dire du coût de la réalisation du projet ...

Il me semble également nécessaire de s'interroger sur l'impact de ce projet sur la circulation, le stationnement en centre-ville et la qualité de vie des riverains. En effet, l'afflux d'utilisateurs vers ce nouveau projet n'améliorera certainement pas la fluidité du trafic routier, déjà extrêmement engorgé. Bien au contraire il ne fera que le charger davantage.
Il convient également d'ajouter à cela les nuisances qui seront causées par la phase de travaux préalables qui se déroulera à la suite de celle actuellement en cours depuis plus de 6 mois dans l'avenue Foch. Les riverains devront à nouveau faire face aux problèmes de stationnement et de circulation...

Enfin, d'un point de vue purement écologique, la présence de nombreuses espèces endémiques de notre région (succulentes, agrumes...) doit être absolument préservée. L'existence de telles essences en plein centre-ville est une richesse incontestée pour la biodiversité de la commune. Le projet envisagé réduit considérablement, voir supprime complètement, cet espace naturel rarissime en plein cœur de ville alors qu'il pourrait être développé et mis en avant au bénéfice de la Commune et à celui de ses habitants.

Aussi, pour toutes ces raisons, il ne me semble pas opportun de faire droit au changement du PLU en vue de la réalisation du projet tel que proposé. Peut-être un projet moins ambitieux, plus raisonné, à vocation durable et mettant en avant les atouts de cet îlot de verdure en centre-ville pourrait-il être envisagé ?

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Référence T.A. : E21000012/06

ENQUETE PUBLIQUE DOMAINE CHARLOT

Vous remerciant pour l'attention que vous porterez à mon courriel,

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jeanne GENESTON

2 sur 2

30/06/2021 à 09:00

R 44 :

R44

Enquête publique relative au projet du domaine Charlot

À Madame la commissaire enquêtrice,

Pourquoi je m'oppose à ce projet ?

Parce que préserver nos jardins, c'est préserver notre avenir et notre qualité de vie.

Dans les années à venir nous devons composer avec des épisodes de canicule intense, pour que la vie en ville reste supportable, les jardins et parcs deviennent indispensables. Les détruire est irresponsable. Beausoleil a suffisamment été bétonnée ces dernières années, notre ville a le droit de respirer un peu. Là où les jardins sont de véritables îlots de fraîcheur, les surfaces bétonnées retiennent la chaleur et ajoutent à cet effet d'étouffement. En remplaçant des sols végétalisés et perméables par des bâtiments et des revêtements imperméables, on crée ainsi un stockage de chaleur. En été, on suffoque dans le centre ville, les rues étroites ne permettant pas à l'air de bien circuler, et ce problème devrait aller en s'intensifiant. Pour lutter contre ce phénomène la solution la plus logique consiste à végétaliser, pas à détruire le peu d'espaces verts qu'il nous reste ! (Le projet prévoit d'abattre 29 arbres !)

Ce n'est vraiment pas le moment de détruire 75% des jardins du domaine, surtout lorsqu'il n'y en a plus en centre ville !

La pandémie de COVID-19 a en outre bien montré l'utilité et la nécessité pour de nombreux citoyens d'avoir des jardins; les communes qui ont des parcs, des jardins ont pu proposer d'utiliser ces espaces pour poursuivre des activités en extérieur. C'est une possibilité pour alléger les effets des confinements à venir.

Parce qu'il faut respecter les promesses de campagne:

Dans ses promesses de campagne (mars 2020), le maire s'engage: « Le bâtiment et les espaces verts seront strictement préservés et protégés », en abattant 29 arbres et en détruisant 75% des espaces verts ?

12:38 Lun, 28 juin

Avec Gérard Spinelli

NOTRE PROGRAMME - 5/8

- » Réaliser de nouveaux équipements pour la Ville - Les priorités :
 - > Création d'une crèche de 82 bureaux, près du Riviera Palace, afin de répondre aux demandes non satisfaites actuellement. Projet mené avec les services préfectoraux et selon le Diagnostic Perte d'Enfance établi par la CAF. (Projet en cours - Début des travaux en octobre 2020)
 - > Réalisation d'une mini-crèche de 10 bureaux en Centre-Ville. (Projet mené en partenariat avec la CAF. (Etude en cours)
 - > Réalisation d'une Résidence Senior à Géva
- En collaboration avec les priorités du Conseil Départemental, qui favorise effectivement la création de Résidences pour les seniors autonomes. (Projet voté par le Conseil municipal du 27 septembre 2019)
- > Réhabilitation et extension de la maison de retraite des Minopoli afin d'améliorer la qualité de vie des résidents et d'accueillir de nouveaux seniors beaufortais. (Marché d'assistance de maîtrise d'ouvrage en cours)
- > Réalisation d'une Maison de retraite médicalisée

Le projet d'EHPAD n'a pas abouti à ce jour en raison des problèmes d'obtention des autorisations administratives et sanitaires. Il reste prioritaire dans les actions que nous voulons mener.

Restauration du Domaine Charlot
Aménagement d'une bibliothèque-médiathèque, d'une maison d'artistes et de jardins pédagogiques et potagers. Ce projet est mené en partenariat avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Le bâtiment et les espaces verts seront strictement préservés et protégés. (Covocours d'architecture en cours)

Création d'un parcours sportif urbain et d'un jardin d'enfants. (Projet en cours - Début des travaux en mai 2020)

- > Réfection du Gymnase de Courmayeur et création d'une salle de sport supplémentaire. (Travaux en cours - Ouverture en Décembre 2020)
- > Création d'une Librairie-Salon de thé, au sein du Grand Défilé. (Projet mené en partenariat avec l'Etat, le Centre National du Livre et la Direction Régionale des Affaires Culturelles. (Travaux en cours - Ouverture en avril 2020).

Téléchargez notre brochure - Etat, Liste & Programme - en cliquant ici : [rapport2019brochure](#)

Avec Gérard Spinelli

Voir plus de contenu de Avec Gérard Spinelli sur Facebook

Commenter 40

Créer un compte

Parce que je n'ai pas bien saisi l'utilité publique de ce projet
Supprimer des espaces verts en centre ville pour faire une médiathèque me semble complètement anachronique.
Le projet prévoit:

- un espace presse afin de « proposer l'ensemble des titres de presse et d'actualités sur papier et tablettes numériques » : quand on sait qu'à Beausoleil, depuis 2017 les kiosques de presse ferment les uns après les autres (4 ont fermés !) cette proposition ne paraît pas coller à l'esprit du temps.
- un espace dédié prioritairement aux lycéens et aux étudiants...dans une ville qui n'a ni lycée ni établissement d'enseignement supérieur ! Dès leur sortie du collège, les jeunes Beausoleillois vont au lycée à Menton où à Monaco. Monaco dispose de toutes les infrastructures nécessaires à leur épanouissement et à leur accès à l'information, quant à ceux qui vont à Menton, peut-on sérieusement imaginer qu'après leur journée de lycée à laquelle il faut rajouter le temps passé dans les transports, ils reviennent à la médiathèque (...probablement fermée à 18h...) pour utiliser des tablettes numériques alors qu'ils sont connectés sur leurs écrans dès qu'ils sortent de leurs établissements scolaires ? Quant aux étudiants, ils sont la plupart du temps obligés de quitter la ville pour poursuivre leurs études.
- En ce qui concerne les enfants, les quatre écoles de Beausoleil et le collège sont trop éloignés du projet pour attirer les enfants et leurs parents après les cours.
- depuis 2019, 300 000 tablettes numériques ont été offertes aux jeunes par la région PACA, et des ordinateurs distribués à tous les élèves scolarisés sur Monaco (quel que soit leur lieu de résidence). Un gros effort a donc été fait pour lutter contre la précarité numérique.
- La bibliothèque est une très bonne idée car il n'y en a pas à Beausoleil. On pourrait tout à fait l'imaginer dans la villa existante réhabilitée, avec la possibilité d'aller lire au calme dans les jardins, comme le faisait Proust , dans le jardin de tante Léonie (photo ci-



contre).

Parce que le coût est beaucoup trop élevé

Le projet du domaine Charlot me paraît démesuré par son coût: un coût annoncé qui ne tient pas compte des frais futurs de fonctionnement !

Plus de 9 Millions d'€uros de travaux pour une commune dont le budget annuel oscille entre 20 et 22 Millions d'€uros !!! Ce projet absorbera à lui seul presque 40% du budget annuel.

Une somme astronomique pour construire un Centre Culturel moins de 2 ans après l'inauguration du Centre Culturel Prince Jacques, c'est pour moi une aberration, deux

Référence T.A. : E21000012/06

rues seulement séparant les deux centres ! Bien qu'une partie du projet soit financée par la DRAC, et l'Etat, n'oublions pas que c'est tout de même le contribuable qui règle la facture.

La réhabilitation de la villa existante coûterait bien moins cher et permettrait de conserver les jardins.

Au coût déjà très élevé de la réalisation viendront bientôt s'ajouter les frais de fonctionnement.

Il est question de créer 9 emplois qui s'ajouteront aux 2 emplois existants pour un budget annuel de 417 200 € (et 140 700 € d'abonnements divers et de fournitures). Dans les emplois prévus aucun emploi concernant la maintenance, le gardiennage, l'entretien des locaux, l'entretien des jardins, des poulaillers et des ruches, le personnel d'accueil, le secrétariat. Le budget devrait donc s'alourdir pour aller bien au-delà de la somme annoncée.

Il y aura également

- des ruches et des poulaillers, si l'on en croit les promesses électorales...
- des factures d'électricité: chauffage en hiver, climatisation en été (super pour le réchauffement climatique !)
- un restaurant, un bar, un bar restaurant on ne sait pas trop. Des appels d'offres sont-ils prévus ? Ou bien nous retrouverons nous avec un distributeur automatique entouré de fauteuils comme dans le Centre Culturel et dans le Centre ?



Référence T.A. : E21000012/06

Comment la commune va-t-elle financer ces coûts supplémentaires ? Augmentation des impôts ? Réduction d'autres budgets ?

Dans la partie 2, pièces demandées pour compléter le dossier d'enquête, au numéro 12, pages 14, on nous donne des chiffres que j'ai du mal à saisir. Il y est question d'un budget total commune de 5 267 889 €, je ne vois pas du tout à quoi ça correspond. Pourquoi ne pas communiquer les dépenses totales puisque les dépenses à caractère culturel indiquées ne prennent en compte ni les coûts de personnel, ni les frais d'entretien, ni l'électricité. Ne pas communiquer les dépenses réelles, c'est à dire complètes, ne donne aucune idée des frais futurs de fonctionnement.

En ce qui concerne la ludothèque, pourquoi en ouvrir une deuxième puisqu'on a dû réduire les heures d'ouverture de celle située au Centre Culturel Prince Jacques (voir les plannings)

Ensuite les chiffres qui concernent ceux de la programmation événementielle 200 000€, à quoi correspondent-ils ? Il me semble que les chiffres faisant état des dépenses liées à l'événementiel, que l'on trouve dans les comptes rendus des conseils municipaux, sont beaucoup plus importants.

Tous ces chiffres sont là pour apporter des précisions, mais lorsqu'on se penche dessus il est très difficile d'y voir clair. Cette opacité n'est guère engageante.

Les résidences d'artistes:

Dans un contexte économique particulièrement difficile, nous ne devons pas négliger les conséquences financières qu'entraînerait la réalisation de résidences d'artistes. Le projet tel qu'il nous est présenté n'est pas assez précis.

Dans ses travaux publiés en 2016 consacrés au phénomène des résidences d'artistes, Vladimir de Vaumas note qu'il est « extrêmement difficile et coûteux de superviser une résidence d'artistes. Les fonds publics existent bien sûr mais pour les obtenir il faut déjà pouvoir remplir un certain nombre de critères ». La ville est-elle sûre de remplir ces critères ?

Quel type de résidences d'artistes accueillera le domaine Charlot ? Résidence de recherche (technologies numériques, vidéo, magie nouvelle etc...) ? Résidence de diffusion (représentations de spectacles) ? Résidence de fabrication (fabrication de décors, accessoires, costumes) ? Résidence mission à des fins d'éducation artistique (artiste rémunéré, choisi par appel d'offres) ? Résidence d'implantation (accueil d'une compagnie de théâtre ou de danse sur une période longue) ?

Référence T.A. : E21000012/06

S'agira t-il de résidences courtes ou longues durées ?

Dans le coût financier pour la commune a-t-on prévu:

- la mise à disposition de véhicules (transport de personnes, décors ou fournitures)
- la mise à disposition de personnel technique ou administratif ?
- la prise en charge des transports, hébergements et repas des artistes accueillis
- déblocage des budgets ciblés (achat de fournitures, main d'œuvre extérieure, communication)
- le pré-achat de spectacle, dans le cas d'une résidence de création
- la nomination d'un référent de la structure d'accueil chargé du suivi de la résidence (accueil, organisation, suivi des actions vers le public, bilan)
- la nomination d'un référent côté équipe artistique (interlocuteur centralisant informations et questions)
- l'entité juridique de la résidence ? Institution, collectivité, association ou fondation ?

Tout cela a un coût, ce coût a t-il été budgété ?

Est-ce que cette résidence aura des revenus qui lui sont propres (vente de tickets, frais d'admission, location d'espaces etc...) ? Sera t-elle financée par des fonds publics ou bien des fonds privés ?

Parce que nous avons déjà beaucoup de Centres:

À peine un Centre est-il inauguré et hop on en construit un autre ! On nous annonce parfois un Centre Culturel et tout se termine en bureaux. En 2008, on nous annonçait l'utilisation des locaux de l'école du Centre, place de la Libération (école du Centre déplacée en toute logique en périphérie III) pour créer un grand centre culturel. Une fois construit, ce centre est devenu « un équipement délégué aux associations, aux organismes de formation et à l'accueil des familles ». Aujourd'hui ce centre abrite essentiellement des bureaux. Nous avons un Centre Culturel Prince Jacques (salle d'expo, écoles de danses et de musiques, une ludothèque).

Nous disposons également à Beausoleil d'un Centre Histoire et Mémoire, qui comprend les archives municipales, le centre de documentation, un espace de consultation et un espace dédié aux scolaires. Depuis peu un Centre Social qui devrait permettre de « créer du lien social et de l'inclusion numérique, des ateliers participatifs pour développer l'envie

Référence T.A. : E21000012/06

de se réinventer ensemble» vient compléter cette longue liste de centres. Qu'apporterait un centre de plus ?

Les Beausoleillois vivent-ils mieux grâce à tous ces Centres ? Cette accumulation est-elle justifiée ?

Hormis la bibliothèque, nous ne manquons pas d'espaces culturels à Beausoleil, par contre nous n'avons quasiment plus d'espaces verts, un projet moins ostentatoire et moins coûteux nous permettrait, en réhabilitant les deux villas du Domaine Charlot, de conserver les jardins et d'être plus responsables en matière de dépenses d'argent public.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon courrier et vous prie d'accepter Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de mes sincères salutations.

Mme Anne Kipp

R45 :

Je me permets de vous expédier une 2nde fois ma réponse, dont il me semble qu'une partie du 1er texte était en dehors du cadre. Désolé.

Référence T.A. : E21000012/06

Madame la Commissaire enquêtrice,

Voici mon avis sur la demande formulée par la municipalité de transformer irrémédiablement le site du Domaine Charlot

A compter de mon élection en qualité de conseiller municipal d'opposition en 2014, j'ai commencé à questionner la municipalité sur le devenir et l'état de cette belle propriété . Le maire y avait installé provisoirement l'école municipale de musique de Beausoleil . Un provisoire qui a duré plusieurs années où l'on a pu voir les nuisances que pouvaient causer la musique, les allées et venues des élèves (en véhicules), etc, Et ce à l'époque du lundi au samedi inclus.

Suite à demandes répétées de voisins et parents d'élèves, j'ai demandé à voir les lieux et j'ai été choqué, d'une part par la dangerosité qui me semblait flagrante, d'autre part par des installations anarchiques endommageant l'intérieur de la villa comme les extérieurs, comme si de toute évidence il n'y avait pas de nécessité de conserver les lieux pour le futur ? Le jardin était en état d'abandon. Des barrières étaient mises pour éviter que le public divague dans le jardin. Les dessous de balcon ont été sommairement purgés et munis de filets. Il paraît qu'une partie du bâtiment a été inondé, et les chéneaux et gouttières ont été refaits. Le reste était totalement délabré. En 2014, soit 6 ans après l'achat d'une maison qui était habitée et entretenue. Le bâtiment était intérieurement condamné pour rendre les étages inaccessibles. A la suite d'un incendie dû à des court circuits, ma responsabilité d' élu et de voisin me semblant engagée, j'ai alerté la préfecture et les pompiers .

Parallèlement, plusieurs fois, des voisins m'ont appelé pour signaler du vandalisme en cours à la villa Emilie. Il semble même que des gens ont dormi sur place un certain temps. D'autres fois, c'étaient des jeunes entrant dans le seul but de tout casser. Est-ce pour cette raison que début 2020 des ruches ont été posées ? avec des affiches annonçant le danger ? pour éviter les intrusions ?

La question du devenir du domaine a été abordé concrètement en 2019 avec lancement d'un grand concours d'architectes réputés, comme si cela était indispensable ?!

Je suis intervenu en conseil municipal du 27.09.2019 avec un amendement pour demander au maire un référendum, c'est-à-dire en tous cas une consultation populaire. Je pensais aussi qu'il serait bon que ce bâtiment patrimonial soit utilisé pour devenir un phare à Beausoleil. Y créer quelque chose qui ferait la renommée de notre ville, une grande école comme à Menton, ou une école de langue internationale. Un pôle d'attraction. Ce point a été balayé et il fut annoncé un projet culturel et social. Et c'était comme ça.

Référence T.A. : E21000012/06

Amendement de Monsieur Lucien PRIETO :

Monsieur Lucien PRIETO aimerait qu'il y ait un référendum auprès des administrés pour le projet du Domaine Charlot, car pour lui, c'est à dimension internationale.

Monsieur le Maire lui répond qu'également pour la majorité, il s'agit bien évidemment d'un programme culturel et social.

Vote Amendement :

1 voix Pour : Monsieur Lucien PRIETO

22 voix Contre : Groupe de la Majorité

☞ Rejet de l'amendement.

Monsieur PRIETO demande si la T.V.A. sera récupérable, ce dont Monsieur le Maire confirme, et s'inquiète des nuisances possibles.

Le Conseil Municipal :

a) **AUTORISE** le lancement d'une procédure de concours d'architectes en vue de désigner un maître d'œuvre pour la restructuration/construction du Domaine Charlot en vue de la création d'une médiathèque/Centre Social, dans les conditions évoquées ci-dessus ;

b) **AUTORISE** Monsieur le Maire à arrêter à 3 minimum et 5 maximum, la liste des candidats admis à remettre un projet en phase offres ;

c) **FIXE** à 35 000 € H.T. par équipe le montant de la prime aux participants qui ont remis des prestations conformes au règlement du concours ;

d) **DESIGNE** Monsieur le Maire en tant que président du jury ;

e) **APPROUVE** la composition du jury telle que proposée ci-dessus ;

Commune de Beausoleil - Conseil Municipal du 27 septembre 2019 - page 14

f) **FIXE** l'indemnisation des personnes qualifiées du jury à 1/100^{ème} du traitement brut annuel d'un ingénieur en chef territorial correspondant à l'indice brut 977 soit l'indice majoré 792. Ce montant s'élève pour une vacation journalière à 445 € et pour une vacation à la demie journée à 222,50 €, complétée par les remboursements de frais de déplacements éventuels ;

g) **DONNE** tout pouvoir à Monsieur le Maire pour poursuivre l'exécution de la présente délibération et l'autorise à signer tout document afférent au projet, ce par :

22 Voix POUR : Groupe de la Majorité,

1 Voix CONTRE : Monsieur Lucien PRIETO.

Référence T.A. : E21000012/06

Se profile donc, après des années de chantier dans le voisinage et la rue, une nouvelle tranche de travaux gigantesques et nuisibles de 2 ou 3 ans.

L'impact environnemental de ce projet est grave. Ce ne sont pas de vrais jardins qui seront rétablis, après avoir supprimé le mur de soutènement et construit depuis l'avenue foch. Ce seront des jardinières, des platebandes. Les arbres produisent de l'oxygène en ville. Nous avons besoin d'oxygène. Un grand jardin si près du centre ville est un luxe pour l'environnement, dans une ville qui s'est inscrite au label des villes fleuries ! De plus, les enfants de la ville n'ont aucun endroit où prendre de l'exercice près de chez eux. Qui peut monter au Devens ? Plusieurs jardins d'enfants ont été fermés suite à vandalisme. Le jardin du domaine charlot pourrait devenir un centre aéré pour les petits.

La mairie n'écoute pas, elle va de l'avant, sans concertation et sans communication. Le programme du maire avant les dernières élections municipales prévoyait des élus délégués par quartier. Quid ?

Comme toujours, puisque le rapport sur la médiathèque mentionne l'absence de fréquentation des lieux publics, le projet du Domaine Charlot ne répond pas à nos besoins et les solutions sont inadaptées à la situation économique et aux particularités de notre ville. La mairie nous propose un 2^{ème} centre culturel, alors que les installations actuelles sont existantes, peu fréquentées, mais fréquentées aussi par des non résidents, ce qui n'est pas le but.

La population est pauvre et cosmopolite. C'est comme ça. La mairie mentionnait en outre il y a peu que nous avons un grand taux de population sans droit ni titre. Par définition, cette population cachée n'accèdera pas aux nouvelles structures. Rien n'est fait pour que les communautés s'intègrent et se mélangent. Au contraire. On monte les gens les uns contre les autres et les communautés restent entre elles sans jamais se mêler. Beausoleil n'est pas un village où il fait bon vivre. Nous allons travailler et nous rentrons chez nous le soir. Nous en partons chaque fois que possible pour trouver ailleurs des choses plus sympathiques. Aucun spectacle, aucune animation populaire. (Une pièce de théâtre au Daner hier pour sensibiliser au dépistage du cancer colorectal, je n'appelle pas cela un spectacle...) .

Le projet du Domaine Charlot n'est pas en adéquation avec la configuration de la population et l'économie de la ville. Je pense qu'il faut juste remettre en état les deux villas et leur conférer une utilité et réaménager le beau jardin pour le donner aux enfants afin qu'ils jouent .

Pour ces raisons, je vous demande de ne pas donner un avis favorable au projet visant le Domaine Charlot.

Avec mes sincères salutations

Lucien Prieto Ancien conseiller municipal d'opposition constructive 06240 Beausoleil

R 46 : Chère Madame la commissaire enquêtrice,

Référence T.A. : E21000012/06

J'habite Beausoleil depuis 40 ans ainsi que l'ensemble des membres de ma famille et de ma belle famille, j'ai un enfant en bas âge (2 ans 1/2) et subi depuis déjà plusieurs mois des gros travaux comportant d'énormes nuisances (bruits, poussières, vibrations, ...) dans cette même rue où ce projet est annoncé...l'Avenue Maréchal Foch, très difficile d'accès, de circuler et de stationner...et qui plus est, je vous le rappelle, en sens unique.

Je vous expose ainsi mes observations et mes questionnements sur ce projet qui, à mon sens, n'est pas d'un grand intérêt général. En effet, la Ville dispose déjà de plusieurs centres culturels (déjà pas beaucoup fréquentés) et en rajouter un en plus n'est pas d'une grande priorité, contrairement à de réels besoins que connaissent ses habitants, j'y reviendrais plus tard.

Tout d'abord, nous ne savons pas combien de temps vont durer ces travaux mais vu l'ampleur de ce qui est annoncé, nous avons énormément peur des problèmes liés à ce genre de travaux, forages, terrassements, charrois de camions, vibrations (avec possibilités de fissures car nous habitons une vieille maison de ville), circulation difficile, stationnements d'engins de chantier avec stockage de matériel, et j'en passe...

De plus, je vous informe que mon conjoint est malheureusement asthmatique et souffre de problèmes respiratoire chronique, mon petit garçon est quand à lui fragile de part son jeune âge et l'ensemble des nuisances liées à ce type de chantier vont nous empêcher de vivre "normalement" encore pendant plusieurs mois voir années...tout ceci nous amène à nous positionner défavorablement à ce genre de projet.

Nous, résidents de cette Ville et plus précisément dans ce quartier impacté, aimerions plutôt voir ce domaine avec son espace vert existant conservé et réhabilité simplement afin de le transformer en tout autre établissement dont nous avons grand besoin :

-1 crèche avec son espace extérieur (problème vécu car pas assez de place pour nos enfants qui naissent) ou

-1 école maternelle avec son espace extérieur (écoles existantes non située en centre ville) ou

-1 jardin/potager communal (exemple "le Jardin des Douaniers" créé à Cap d'Ail, commune voisine, qui est ouvert au public et aux scolaires à l'année de 8h à 20h en été et de 8h à 17h en hiver) ou encore

-1 maison de retraite avec son espace extérieur.

Ces types d'établissement répondraient quant à eux aux besoins réels des résidents de Beausoleil (familles et personnes âgées) et les travaux de rénovation du jardin et du/des bâtiment(s) existant(s) coûteraient bien moins chers à la Commune (avec une mise en conformité et mise en sécurité bien entendu).

En vous remerciant de bien vouloir prendre en compte mes observations, je vous prie d'agréer, Chère madame la commissaire enquêtrice, mes salutations distinguées.

Nathalie PESLIER

Référence T.A. : E21000012/06

R47 :

Patrick LIAUTAUD
34, Avenue maréchal FOCH
06240 BEAUSOLEIL

R47

Madame CHAMBOREDON
Commissaire Enquêteur

Beausoleil, le 30 Juin 2021

Courrier remis en main propre

Sujet : Enquête publique - Domaine Charlot

Madame la Commissaire Enquêteur,

J'ai pu prendre connaissance des différents documents afférents à la mise en conformité du P.L.U. Relatif au projet de création d'un centre culturel ainsi que la réhabilitation du Domaine Charlot mis à la disposition du public.

Ainsi je me permets de porter à votre connaissance les réflexions qu'appellent pour moi ce dossier :

De la modification du zonage du terrain pour réaliser cette opération :

En 2007, lors de l'élaboration du P.L.U. Originel, la mise en place du secteur Ubap ainsi que la notion de « Jardin à protéger » a été voulue afin de sauvegarder un « poumon vert » directement accolé au centre urbain, et ce depuis l'Avenue maréchal FOCH jusqu'à un bâtiment emblématique de notre ville, le Riviera Palace. Cette initiative avait d'ailleurs été saluée par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, qui écrivait dans sa réponse à l'Arrêt du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme :

Ce document constitue une avancée considérable par rapport au document urbain actuel qui est totalement inapproprié à une gestion quotidienne du droit des sols soucieux du développement durable du territoire et respectueux des sites urbains et paysagés.

La suppression de cette notion de « Jardin à protéger » créerait une dangereuse faille dans ce principe qui pourrait permettre, à terme, aux promoteurs de s'y engouffrer afin d'étendre une urbanisation toujours plus dense au détriment total du bien-être des habitants .

De plus, la notion de perspective remarquable est totalement ignorée dans ce projet qui prévoit d'obstruer la vue sur la mer et le recul de respiration donné par cet îlot de verdure par l'émergence d'un bâtiment au droit de la rue de Carnier, voie amont bordant le terrain, d'une longueur de plus de 23 mètres pour une hauteur de plus de 4 mètres.

Du programme :

Le programme du projet prévoit :

- Un centre culturel alors que la commune a déjà un centre culturel flambant neuf, car inauguré en 2019.
- Une médiathèque / centre social : Il est vrai que notre commune n'a pas de médiathèque mais celle-ci pourrait aisément trouver sa place après réhabilitation de la villa Chêne, en complément du centre histoire et mémoire Roger BENATTI, situé à proximité du projet.
- Le point administration et locaux du personnel pourraient aussi trouver leur place dans la villa Chêne.
- Un bar / restaurant : quand je lis, dans la notice de présentation *le forum / espaces de convivialité, composé de l'accueil, d'un bar, d'une salle de restauration et d'une cuisine, sur une superficie d'environ 225 m²*. Alors qu'il y en a déjà pléthore à proximité de l'opération, je ne peux que m'interpeller sur la pertinence d'un tel équipement, à moins de vouloir s'en servir, à terme, pour remplacer la cuisine municipale située non loin de là.
- Des logements d'artistes : cela est une excellente idée sur le principe.
- Étonnement, et sauf erreur de ma part, un des équipement du projet n'est cité nulle part, c'est la salle polyvalente. Il serait nécessaire que l'équipe municipale lève toute ambiguïté sur cet équipement et qu'elle indique que cette salle ne viendra pas en remplacement de la « Salle Municipale des Fêtes » située à quelques dizaines de mètres de l'opération et malheureusement implantée dans le même bâtiment que la cuisine municipale .

Du projet :

- Ce projet paraît pharaonique vis à vis des besoins de la commune, déjà largement couverts par les installations existantes. Son coût estimatif de près de 9 millions d'euros (coût estimatif dans la phase A.P.D., donc très loin du coût ne serait-ce que de l'appel d'offre et du montant final) est hors échelle pour la commune.
- Les travaux énormes de reprises en sous œuvre (création d'un quasi niveau enterré sous le bâtiment) de la « villa Chêne » peuvent faire craindre, vu l'état de vétusté du bâtiment, que celui-ci ne fasse les frais des travaux et que nous perdions ainsi une des villas emblématiques du quartier, connue de tous les Beausoleillois.
- Suppression de plus de 50% de l'un des plus grands « poumons verts » du centre ville.
- Nuisances totalement hors d'échelle lors de la réalisation des travaux : Le terrain est bordé par 2 rues à sens unique et la voie aval (l'Avenue maréchal FOCH), accès naturel au chantier pour des travaux de terrassements de cette ampleur, est en cours de réfection complète (réseaux et voirie). Ces nuisances sont aussi à mettre en rapport avec un chantier qui semblerait être prévu sur 2 ans au moins, si l'on en croit l'article paru dans tribuqa.net ainsi qu'avec tous les désagréments induits par un tel chantier (bruits, pollution de l'air et des sols).
- Nuisances après travaux : Que va devenir la qualité de l'air dans ce quartier , si l'on se réfère à la page 53 de la notice de présentation qui indique que « la qualité de l'air est déjà mauvaise au niveau des voies routières ». Le quartier devra absorber le surcroît de

Référence T.A. : E21000012/06

véhicules engendré par ce projet car dans celui-ci ne figurent aucun parking ni places de stationnements alors que les plans soumis à enquête publique en sont déjà à la phase A.P.D. (Avant Projet Définitif) qui équivaut presque à une phase de Permis de Construire.

- Dernier point (de détail celui-ci) : on nous parle de restitution de l'effet de restanques comme il existe sur le terrain. Je ne pense pas qu'une façade vitrée inclinée telle que prévue soit à même d'y parvenir.

Pour conclure, le projet soumis à enquête publique ne me semble adapté ni aux besoins ni au lieu choisi. La balance avantages / inconvénients fait clairement apparaître que ces derniers sont beaucoup trop importants pour qu'une telle opération puisse se poursuivre. Si ce projet a une importance inter-communale, je pense qu'il existe, dans le périmètre de la C.A.R.F., d'autres terrains bien plus à même de supporter un tel équipement.

Ce terrain appartenant maintenant à la Commune, il serait sûrement plus judicieux de jouer à fond la carte de la réhabilitation lourde des bâtiments existants avec un réaménagement ambitieux du jardin afin d'y créer un jardin pédagogique ouvert à tous, voire une ferme pédagogique. La surface du terrain s'y prête parfaitement et sa localisation en ferait un centre d'animation idéal pour parents et adultes avec même, pourquoi pas, la création d'un bar de type guinguette. Bien sur, ce projet serait moins ambitieux mais sûrement plus en adéquation avec l'esprit, la nature du lieu et celui du quartier. Et si l'option artistique est conservée, pourquoi ne pas aménager ce jardin de manière à y recevoir des expositions ou des concerts en plein air (dans une certaine limite). A défaut d'un bétonnage agressif, toutes les options restent ouvertes sur un tel lieu.

En vous remerciant par avance, Madame la Commissaire-Enquêteur, du temps que vous aurez bien voulu accorder à la lecture du présent, veuillez recevoir l'expression de mes respectueuses salutations.



P. LIAUVAUD

R 48 :

48

Association *Le Trésor Vert de Grima*
838 chemin de la Turble
06240 Beausoleil

Beausoleil,
Le 30 juin 2021

Objet : Enquête publique Domaine Charlot

Pièces jointes :
Pétition au format papier
Résultat pétition en ligne (Change.org)
Courrier de la mairie en date du 26 mai 2021

Madame Le Commissaire-enquêteur,

Notre association *Le Trésor Vert de Grima* a pris connaissance de l'enquête publique relative à la réhabilitation du domaine Charlot. Nous avons consulté avec attention les éléments du dossier mis à la disposition du public et avons également pris le temps de lire les observations déjà formulées par de nombreux riverains. L'observation formulée ci-dessous a été établie conjointement sur la base de ces documents et sur notre connaissance personnelle du site. De fait, la très grande majorité de nos adhérents réside à Beausoleil depuis de nombreuses années (voir plusieurs générations) et porte avec elle un peu de l'histoire de la ville.

Nous sommes sensibles au souhait de la mairie de développer ses équipements culturels et d'offrir à sa population des nouvelles possibilités d'accès à la culture. Nous pensons cependant que les enjeux culturels et environnementaux ne doivent pas entrer en conflit et qu'il est tout à fait possible de les concilier au sein d'un même projet. Ce qui nous semble ne pas être le cas dans le projet faisant l'objet de l'enquête publique.

Plusieurs points ont retenu notre attention et nécessitent à notre sens d'être précisés ou repensés :

La Consultation du public :

La mairie avance pour justifier l'intérêt général du projet un besoin de la population de disposer de nouveaux lieux dédiés à la culture. Elle indique en page 17 de son document présentant le projet de médiathèque qu'une enquête publique s'est tenue entre avril et juin 2019. 83 retours ont été obtenus pendant cette enquête. Par la suite, une réunion publique à laquelle ont participé 38 habitants a été organisée le 14 octobre 2019. Ces deux manifestations ont confirmé (selon la mairie car il n'est aujourd'hui pas possible de consulter les avis déposés par les citoyens lors de l'enquête publique, ni même un même de disposer d'un quelconque rapport issu de la réunion publique) un intérêt de la population pour les lieux culturels. Toutefois, ces deux consultations n'ont jamais mis dans la balance la destruction d'un jardin pour permettre l'installation de la culture. Il nous aurait semblé pertinent que cette donnée soit présente dès l'initiation du projet, plutôt qu'elle intervienne en fin de processus, sous la forme de la présente enquête publique, alors que de nombreuses dépenses ont déjà été contractées et que le besoin réel n'est toujours pas vérifié. Nous souhaitons tous plus de culture dans nos villes, mais nos souhaits n'impliquent pas forcément une nécessité. Que se passera-t-il si après sa construction, il s'avère que le nouvel équipement culturel est très peu fréquenté ? Il constituera toujours une charge d'importance pour la commune sans apporter de bénéfices réels à ses riverains. Beausoleil, commune de 14 000 habitants a-elle vraiment besoin de deux équipements majeurs pour

Référence T.A. : E21000012/06

permettre la diffusion de la culture ? C'est très loin d'être certain et il ne suffit pas d'enfermer des supports culturels entre 4 murs pour rendre une population plus cultivée. La culture ne doit surtout pas devenir un prétexte à bâtir.

La conservation du jardin dans son intégralité :

Les deux bâtiments présents sur le domaine Charlot, la villa Chêne et la villa Emilie, sont aujourd'hui en triste état. En ce sens, la réhabilitation de ces deux corps de bâti est une initiative bienvenue qui permettra à la fois de préserver des éléments patrimoniaux tout en rendant la vie à un domaine devenu bien triste depuis qu'il n'est plus occupé. Il est cependant très réducteur de considérer que ces deux bâtiments constituent l'essence du domaine Charlot et doivent être les seuls à faire l'objet d'une réhabilitation. En effet, la présence du jardin au pied des bâtiments revêt un rôle tout aussi important dans la qualité du site et lui procure toute sa singularité. La démolition d'environ 75% du jardin prévu par le projet pour laisser place à un nouveau bâtiment est en cela une erreur d'appréciation des qualités intrinsèques du domaine. A ce jour à Beausoleil, les jardins se font de plus en plus rares, les bâtiments beaucoup moins... Préserver le jardin du domaine Charlot aurait dû être un axe majeur autour duquel articuler la réhabilitation du site. Au lieu de ça le projet de la mairie le considère comme un espace sacrificable.

Changement climatique et enjeux environnementaux :

En décembre 2015, lors de la COP21, la France était fière d'avoir réussi à faire ratifier à l'ensemble des nations un accord destiné à lutter contre le changement climatique et à intensifier les actions et les investissements nécessaires à un avenir durable à faible intensité de carbone.

Le changement climatique et les enjeux environnementaux qui en découlent sont des sujets qui nous concernent tous et qui doivent être traités à toutes les échelles. A celle de l'individu, par l'adoption par chacun d'entre nous d'un comportement plus vertueux et économe. A l'échelle globale par la mise en place des nations d'un système réglementaire qui encadre nos activités. Et à toutes les échelles intermédiaires (la région, le département, la commune, le quartier, la cellule familiale) afin de permettre la mise en pratique du changement nécessaire à garantir aux générations futures un avenir dans un environnement non hostile.

A l'échelle de la commune cette nécessité se traduit par l'application d'une approche différente dans la conception de l'espace urbain. Une approche qui fait la part belle aux vides urbains et aux espaces végétalisés afin de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbaine et de maintenir la biodiversité. La ville de 2021 ne peut plus être pensée comme l'agglomération de bâtiments et de voies de circulation. Elle doit s'articuler autour d'espaces végétalisés reliés les uns aux autres et constituant sa nouvelle colonne vertébrale. Il est ainsi primordial de conserver tous les espaces végétalisés existants et dans la mesure du possible d'en créer de nouveaux. Révégétaliser nos villes est une nécessité pas une action ornementale.

Pour cette raison la destruction du jardin du domaine Charlot pour permettre l'implantation d'un nouveau bâtiment est une incohérence qui traduit l'incompréhension de la mairie face à l'évolution du monde et de ses nouvelles problématiques.

Le financement du projet :

Le 26 mai dernier devait se tenir au tribunal administratif de Nice la vente aux enchères de parcelles implantées sur la commune de Beausoleil (Parcelles n° 366, 539, 540, 541 et 542 - section AE) pour une surface au sol totale d'environ 6000 m². Le terrain concerné est situé en bordure de Monaco et offrait un grand potentiel de valorisation. Malgré une mise à prix de l'ensemble pour le moins élevée, mais ayant connaissance des dispositifs mis en place par l'état pour permettre à ses communes de conserver un certain contrôle sur leur patrimoine foncier, notre association s'est adressée à la mairie pour lui demander de se porter acquéreur du terrain. Il nous a été répondu avec condescendance



Référence T.A. : E21000012/06

qu'une ville de 14000 habitants n'avait pas les moyens financiers de se lancer dans une telle opération (voir copie du courrier de la mairie en pièce jointe). Nous sommes donc agréablement surpris aujourd'hui de pouvoir constater que la mairie a su trouver des moyens financiers quasi équivalents pour la réalisation d'un nouvel équipement culturel. Mais que se passera-t-il si l'estimation du coût des travaux a été sous-estimée et qu'il s'avère nécessaire d'ajouter quelques millions pour achever l'opération. Ou la mairie trouvera-t-elle l'argent nécessaire à la bonne réalisation des travaux ? Il en va de même pour les frais de fonctionnement et de maintenance du bâtiment. Un équipement d'une telle ampleur représente une charge financière annuelle importante. Une estimation de ces charges a-t-elle été produite et quel pourcentage représentent-elles en rapport aux charges globales de la commune.

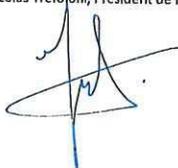
Pour conclure, même si l'intention de départ est louable, le projet proposé par la mairie nous semble en inadéquation avec les besoins de la collectivité et les enjeux environnementaux actuels. De ce fait et pour toutes les raisons évoquées ci-dessus la modification du PLU pour permettre la réalisation de ce projet n'est pas justifiée. Dans le cadre de l'enquête publique nous avons rencontré de nombreuses personnes qui partagent notre point de vue. Vous trouverez ci-jointe une pétition rassemblant leurs signatures, au nombre de 160, ainsi que le résultat d'une pétition en ligne réalisée par le biais du site Change.org à laquelle ont participé 141 personnes.

En l'espace d'un an, il s'agit déjà de la troisième modification du PLU proposée par la mairie afin de permettre l'implantation de projets immobiliers sur des espaces végétalisés situés en zones ou à proximité de zones classées ou protégées. De sources sûres nous savons que d'autres sont à venir. Sachant qu'une révision complète du PLU sera bientôt réalisée, nous pensons qu'il serait judicieux que toutes ces modifications soient intégrées dans une réflexion globale. Une ville ne peut être constituée par l'association aléatoire d'éléments dissociés.

Pour toutes ces raisons, Madame le commissaire-enquêteur, nous vous demandons de ne pas donner un avis favorable à la réalisation de ce projet.

Cordialement,

Association Trésor Vert de Grima
Nicolas Trefoloni, Président de l'association



Référence T.A. : E21000012/06



VILLE DE BEAUSOLEIL

Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
Vice-Président de La Communauté de la Région Puyssie
Vice-Président du Centre de Gestion
de la Fonction Publique Territoriale des Alpes-Maritimes

Beausoleil, le 26 mai 2020-21.

Monsieur Nicolas TREFOLONI
Président
Association Le Trésor Vert
de Grima
838, chemin de la Turbie
06240 BEAUSOLEIL

Monsieur le Président,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier en date du 25 mai dernier relatif à la vente aux enchères de la zone dite « La Crémaillère ».

Je suis l'importance que revêt l'opportunité d'acquérir du foncier et cette zone permettrait sans conteste de porter des projets bénéfiques en faveur de la collectivité.

Cependant et comme vous l'avez justement fait remarquer, la mise à prix de ce terrain est fixée à 10 000 000 euros, prix ne pouvant aucunement être estimé en deçà. Dans ces conditions, et au vu du budget de la commune de près de 14 000 habitants, à quelle hauteur estimez-vous que la collectivité pourrait se positionner dans cette vente aux enchères ?

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.

Référence T.A. : E21000012/06

48

Association *Le Trésor Vert de Grima*
838 chemin de la Turble
06240 Beausoleil

Beausoleil,
Le 30 juin 2021

Objet : Enquête publique Domaine Charlot

Pièces jointes :
Pétition au format papier
Résultat pétition en ligne (Change.org)
Courrier de la mairie en date du 26 mai 2021

Madame Le Commissaire-enquêteur,

Notre association *Le Trésor Vert de Grima* a pris connaissance de l'enquête publique relative à la réhabilitation du domaine Charlot. Nous avons consulté avec attention les éléments du dossier mis à la disposition du public et avons également pris le temps de lire les observations déjà formulées par de nombreux riverains. L'observation formulée ci-dessous a été établie conjointement sur la base de ces documents et sur notre connaissance personnelle du site. De fait, la très grande majorité de nos adhérents réside à Beausoleil depuis de nombreuses années (voir plusieurs générations) et porte avec elle un peu de l'histoire de la ville.

Nous sommes sensibles au souhait de la mairie de développer ses équipements culturels et d'offrir à sa population des nouvelles possibilités d'accès à la culture. Nous pensons cependant que les enjeux culturels et environnementaux ne doivent pas entrer en conflit et qu'il est tout à fait possible de les concilier au sein d'un même projet. Ce qui nous semble ne pas être le cas dans le projet faisant l'objet de l'enquête publique.

Plusieurs points ont retenu notre attention et nécessitent à notre sens d'être précisés ou repensés :

La Consultation du public :

La mairie avance pour justifier l'intérêt général du projet un besoin de la population de disposer de nouveaux lieux dédiés à la culture. Elle indique en page 17 de son document présentant le projet de médiathèque qu'une enquête publique s'est tenue entre avril et juin 2019. 83 retours ont été obtenus pendant cette enquête. Par la suite, une réunion publique à laquelle ont participé 38 habitants a été organisée le 14 octobre 2019. Ces deux manifestations ont confirmé (selon la mairie car il n'est aujourd'hui pas possible de consulter les avis déposés par les citoyens lors de l'enquête publique, ni même un même de disposer d'un quelconque rapport issu de la réunion publique) un intérêt de la population pour les lieux culturels. Toutefois, ces deux consultations n'ont jamais mis dans la balance la destruction d'un jardin pour permettre l'installation de la culture. Il nous aurait semblé pertinent que cette donnée soit présente dès l'initiation du projet, plutôt qu'elle intervienne en fin de processus, sous la forme de la présente enquête publique, alors que de nombreuses dépenses ont déjà été contractées et que le besoin réel n'est toujours pas vérifié. Nous souhaitons tous plus de culture dans nos villes, mais nos souhaits n'impliquent pas forcément une nécessité. Que se passera-t-il si après sa construction, il s'avère que le nouvel équipement culturel est très peu fréquenté ? Il constituera toujours une charge d'importance pour la commune sans apporter de bénéfices réels à ses riverains. Beausoleil, commune de 14 000 habitants a-elle vraiment besoin de deux équipements majeurs pour

R : 49 R 50 :

Référence T.A. : E21000012/06

PROPOSITIONS

~~17/06/21~~ Je voudrais plutôt un jardin partagé avec
une niche de ~~la~~ ~~la~~

14/6/21 je confirme 

(5) - A1

R

51 :

il ne doit être transformé, qu'il se fait pour le
bien de la communauté et large-
ment réalistes. Qui finance ce projet? ^{tout en gardant} les espaces
verts
Faisons de ce projet un projet rentable, respectueux de
la commune et que les bénéfices aillent à l'aide
sociale.
Pour nos des stats sur le théâtre Prince Jacques?
D. CECOVAT 27.6.2021 { fréquentation?
rentabilité?
coûts de fonctionnement réels?
non à votre projet.

(6)-A2

R

52:

Beausoleil le 26 juin 2021

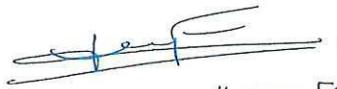
Nous, sous-signés Hugues FAIVRE et Laurence FAGGIO, demeurant 38 avenue du Professeur Longevin à Beausoleil regrettons le projet de destruction d'un espace vert municipal, le Domaine Charlot.

Nous nous opposons à la modification du PLU.

Nous sommes favorables à la conservation, et à la réutilisation du domaine tel qu'il ~~est~~^{est} et qui pourrait accueillir une crèche, garderie, jardin public, jardin botanique, etc.

En cette période de changement climatique, il ne nous semble pas opportun de réduire les espaces verts.

 Laurence FAGGIO


Hugues FAIVRE

⑦-A1

Référence T.A. : E21000012/06

change.org

Le Trésor Vert de Grima

141
signature

Destinataire: Mesdames, Messieurs les élu(e)s de la Ville de Beausoleil

Lettre: Bonjour,

Contre la destruction d'un jardin remarquable en plein coeur de la ville de Beausoleil

Signatures

Nom	Lieu	Date
Pascal PELLIZZONI	France	2021-06-16
Claude Bresson	Nice, France	2021-06-17
simone pellizzoni	France	2021-06-17
Jean-François Chevreuil	Laval, France	2021-06-17
eric pamart	France	2021-06-17
Ivan Chavet	Auxerre, France	2021-06-17
Amelie De Champeaux	Annecy, France	2021-06-17
Eric POIRIER	Béziers, France	2021-06-17
H.L.P.M. MARÉCHAUX	France	2021-06-17
Jocelyne ANGUILLE	Paris, France	2021-06-17
mireille delmon	Agay, France	2021-06-17
VERONIQUE LANGLET	France	2021-06-17
Danae Pellizzoni	Beausoleil, France	2021-06-17
jean-josé Molimbi	France	2021-06-18
dalila donini	La Seyne, France	2021-06-18
Chadla Boufira	France	2021-06-18
Laurent J	France	2021-06-18
Eric POIRIER	Béziers, France	2021-06-18
Anne Pecard	Versailles, France	2021-06-18
<i>lr</i> Bernard FIXOT	SAINT SAULVE, France	2021-06-18

R 54 : Super. Bravo. Merci

La mairie a pris 18 millions en vendant à Monaco les parkings de la gare ;-)

Référence T.A. : E21000012/06

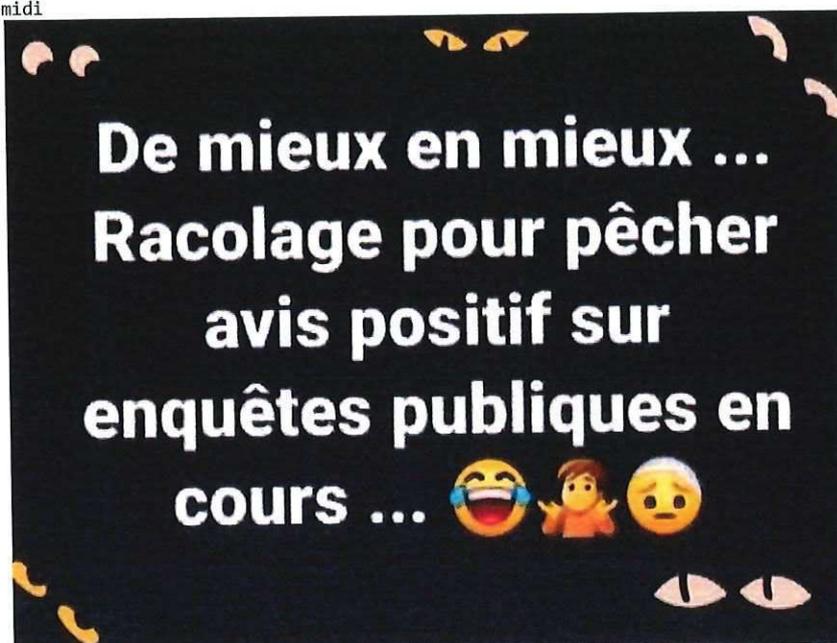
Envoyé de mon iPad

Claude Bresson

R 55 : (sur le registre) Clement Robin Je suis pour le projet car il va ouvrir une porte sur la culture et l'art à Beausoleil

Stagiaire Mairie

R 56 : Chère Madame,
Jusqu'à ce matin, j'ai eu l'occasion de lire beaucoup d'observations étayées.
J'ai lu qu'il se pourrait que vous receviez de nombreuses visites cet après
midi



Avec mes remerciements anticipés pour votre bienveillante attention
Mme Bresson-Prieto

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Référence T.A. : E21000012/06

Réponses de la Mairie

PLU DE BEAUSOLEIL // DÉCLARATION DE PROJET N°4 RELATIVE AU DOMAINE CHARLOT

PROCES-VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT

Examen conjoint tenu en visioconférence le 29/03/2021 de 10h30 à 12h00. Les représentants de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, de la Région SUD PACA et de la Métropole Nice Côte d'Azur ont confirmé leur absence.

Présents

- M. LEFEVRE, Conseiller municipal en charge de l'urbanisme
- M. DALCHER, Directeur Général des Services
- Mme THERISOD, Directrice Générale des Services adjointe
- M. MOLINIE, Responsable du service Urbanisme
- M. SOUSTRE, juriste du service Urbanisme
- Mme Melissa OHAYON-ORDAZ, chargée de mission concernant le Domaine Charlot
- Mme DAMBREVILLE, cheffe de pôle DDTM 06
- M. COLLIN, chargé de mission DDTM 06
- M. GILLIO, chargé de mission pour Département des Alpes-Maritimes
- M. BELTRAN, CITADIA Conseil
- Mme NAVARRE, CITADIA Conseil

Déroulé de l'examen conjoint

L'examen conjoint s'est déroulé en deux temps :

- Présentation du projet permettant la mise en œuvre de la réhabilitation et la construction d'un nouvel équipement dans le Domaine Charlot et présentation de la proposition de traduction réglementaire.
Quelques rappels issus de la notice explicative :
 - o Sur 2 600 m² de surface de plancher, le projet prévoit un espace d'accueil, un espace médiathèque, un espace logistique, un espace administratif/centre social, une résidence d'artiste et un bar/restaurant ;
 - o Extension contemporaine qui épouse la déclivité du site pour une meilleure insertion dans le paysage, en lien avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments
 - o En l'état le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions, dans ce secteur UBap motivant la mise en compatibilité du PLU avec ce projet
 - o les jardins à protéger sont supprimés sur la partie Ouest du site de projet ;
 - o Un périmètre de projet est créé sur les parcelles AE 400, 401 et 402, permettant d'introduire des règles d'exception dans le règlement.
- Échanges et observations émises par les personnes publiques associées.

Observations émises par les personnes publiques associées

Département des Alpes-Maritimes

Les routes départementales et les bâtiments départementaux ne sont pas touchés par le projet. Le département n'émet donc pas de remarque sur le projet. Il est néanmoins signalé l'intérêt d'exploiter, si cela est pertinent, les eaux pluviales afin d'améliorer l'autonomie et la performance environnementale du projet.

DDTM des Alpes-Maritimes

Les observations suivantes sont émises :

- le respect des prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est demandé.

Réponse de la Commune La commune précise que le dossier de déclaration de projet a été validé par l'ABF (cf. annexe 1)

- il est préconisé la création d'un sous-secteur plutôt que l'intégration de règles d'exception dans un périmètre de projet porté sur le document graphique.
- L'article III.2 « évolution apportées au document graphique » de la notice explicative précise que les jardins à protéger sont supprimés sur la partie Ouest du site de projet. Par ailleurs l'article UB13 modifié dans le cadre de la déclaration de projet stipule « Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, ces jardins à protéger peuvent être uniquement de surface. Des constructions peuvent ainsi être situées en sous-sol à condition de conserver une épaisseur de terre de terre suffisante pour la pérennité de la végétation. ». Or ces dispositions ne sont pas claires considérant qu'aucun jardin n'est plus matérialisé sur le document graphique sur les parcelles du Domaine Charlot. Il conviendrait sous réserve de l'Architecte des Bâtiments de France :
 - o soit de supprimer les dispositions pour les jardins à protéger introduites à l'article UB13 ;
 - o soit de prévoir en complément une représentation graphique, en adaptant leurs contours afin qu'ils soient cohérents avec le projet.

Réponse de la Commune : La commune valide le principe de créer un sous-secteur qui ne modifie pas le fondement des évolutions apportées aux règles de constructibilités et accepte le principe de supprimer les dispositions pour les jardins à protéger introduites à l'article UB13. Cette suppression permettra de ne pas créer de confusion sur l'application de la règle et facilitera la mise en œuvre des travaux.

Toutefois, en accord avec les exigences exprimées par l'Architecte des Bâtiments de France, la Commune propose de compléter la rédaction de l'article UB13 concernant la superficie en pleine terre devant être d'au moins 20% des espaces libres. La nouvelle rédaction doit faire figurer expressément le fait que ce pourcentage de pleine terre doit concerner les quatre jardins identifiés dans la notice de présentation. Cette modification non substantielle et procédant des remarques des personnes publiques associées dans le cadre de l'examen-conjoint ne pourra s'effectuer que lors de l'approbation de la mise en compatibilité par le Conseil Municipal de la Commune.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Annexe 1 – Courrier de l'ABF relatif à la déclaration de projet



PREFET DES ALPES-MARITIMES

Direction régionale des affaires
culturelles de Provence Alpes
Côte d'azur

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
des Alpes-Maritimes

Villa Césaire
41 avenue Thiers
06000 Nice
Tel : 04 93 16 59 10
(Uniquement le matin)

Affaire suivie par :
Etienne MARKT
Tel : 04 93 16 59 10
Etienne.markt@culture.gouv.fr

Nice, le 30 mars 2021

L'architecte des Bâtiments de France

à

Monsieur Le Maire
Ville de Beausoleil
Hôtel de Ville
27 boulevard de la République
06240
Beausoleil

V/REF : Courriel du 7 août 2020

OBJET : Déclaration de projet – Domaine Charlot

Monsieur Le Maire,

L'analyse du dossier de déclaration de projet visant à la mise en compatibilité du PLU communal pour la réalisation de l'équipement public sur le domaine Charlot n'amène pas de remarques de ma part.

Cette DP doit permettre la réalisation du projet de Marc BARANI retenu lors du concours d'architecture, respectant la proportion de jardin en pleine terre qui a été validée par l'ensemble des membres du jury. Si cet aspect jardin/pleine terre doit être précisé, il faudrait simplement se baser sur le plan de masse paysager du stade APS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations,

L'architecte des Bâtiments de France
Etienne MARKT

1

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Annexe 2 – Tableau de présentation d'évolution proposée du règlement du secteur UBap pour donn

Le **texte en rouge** correspond au texte supprimé dans le cadre de la déclaration de projet.

Le **texte en vert** correspond au texte ajouté dans le cadre de la déclaration de projet.

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS P
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>La zone UB délimite des quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.</p> <p>Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p> <p>La zone UB comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégghetti. - UBb, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, Impasse des Garages, - UBb1, secteur continu et dense de la Rousse, - UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ». - UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : Impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest). - UBd, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. Ce secteur a vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer. - UBe, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBe1 et UBe2. 	<p>La zone UB délimite des quartiers anciens du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.</p> <p>Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.</p> <p>La zone UB comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de hauteur élevée : les Monégghetti. - UBb, secteurs continus et denses du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de bâtiments de plus faible hauteur : Saint Michel, Bellevue, Impasse des Garages, - UBb1, secteur continu et dense de la Rousse, - UBap, secteurs continus et denses à forte sensibilité paysagère : « La Gaîté, le Tonkin, le Carnier, le quartier Bleu, les impasses des Poivriers et des Citronniers ». - UBc, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier en requalification : Impasse des garages. Ce secteur est divisé en sous-secteurs : UBc1 (fond de l'impasse) ; UBc2 (face nord de l'impasse) ; UBc3 (face sud de l'impasse) ; UBc4 (secteur de liaison central) et UBc5 (secteur de liaison ouest). - UBd, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBd1 et UBd2. Ce secteur a vocation à dynamiser l'offre commerciale le long du boulevard Guynemer. - UBe, secteur continu et dense du péricentre qui ne présente pas de forte valeur patrimoniale et est constitué d'un quartier à revaloriser et à densifier : le vallon de la Noix. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : UBe1 et UBe2.

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS P
<p>ARTICLE UB2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES</p>	<p><u>Hors des zones soumises à des risques naturels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ; - Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p><u>Dans le secteur UBap, en dehors du périmètre de projet porté sur le document graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés sur le plan de zonage et qu'elle concerne uniquement : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions à usage d'habitation ; o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ; o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. - Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-13 L.111-15 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. - Les changements de destination. - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. - Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage. - Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel. <p>La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus ; la surélévation partielle étant admise.</p>	<p><u>Hors des zones soumises à des risques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage ; - Les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ; - Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; - Les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. <p><u>Dans le secteur UBap, à l'exception du</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seule est admise une extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâtiment d'origine, à condition qu'ils soient édifiés hors des jardins à protéger identifiés : <ul style="list-style-type: none"> o les constructions à usage d'habitation ; o les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux ; o les équipements collectifs ; o les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; o les piscines et bassins d'agrément à condition qu'ils soient enterrés ou intégrés à la construction. - Est également admise la démolition et la reconstruction à l'identique, conformément aux dispositions de l'article L.111-13 L.111-15 du code de l'urbanisme, à la condition que la démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. - Les changements de destination. - Les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. - Les installations classées liées et nécessaires à la vie quotidienne du quartier ne présentant pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé et la salubrité publique et dont le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage. - Les constructions à usage d'équipements collectifs, qui seraient insalubres ou dépourvus de toute valeur architecturale ou urbanistique, et dont la restructuration, la réhabilitation, l'aménagement ou la mise en valeur serait, soit impossible, soit sans grand intérêt, pourront être démolis et reconstruits dans le volume initial auquel il pourra être ajouté un niveau supplémentaire, même partiel. <p>La surélévation d'un niveau est admise sur les constructions à usage d'équipements collectifs, dans la projection du bâtiment existant au plus ; la surélévation partielle étant admise.</p>

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A
<p>ARTICLE UB2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES</p>	<p>Dans le secteur UBap, à l'intérieur du périmètre de projet porté sur le document graphique, sont autorisés à condition de s'intégrer dans le tissu urbain environnant et sous couvert du respect de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et aménagements nouveaux à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ; - les changements de destination des constructions existantes à condition d'être à vocation d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ; - les installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité, à l'exclusion de tout bâtiment de plus de 5 m² ou de plus de 5 mètres de hauteur. <p>Dans le secteur UBd : Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB 1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.</p> <p>Dans les zones soumises à des risques naturels : Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.</p>	<p>Dans le sous-secteur UBap1, sont autorisés sous couvert du respect de l'avis favorable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et aménagements ou d'intérêt collectif et des destinations qui leur sont liées ; - les changements de destination d'équipements et de services ; - les installations nécessaires à l'exclusion de tout bâtiment <p>Dans le secteur UBd : Toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB1, à condition que les rez-de-chaussée soient affectés à des activités commerciales, de service, de bureau ou d'équipement collectif communal ou intercommunal.</p> <p>Dans les zones soumises à des risques naturels : Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupations du sol non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.</p>

AR PREFECTURE

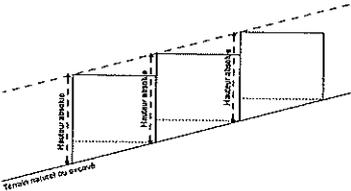
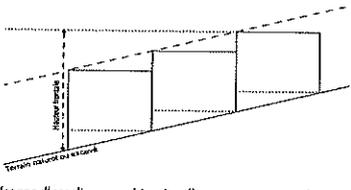
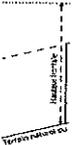
006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES S
<p>ARTICLE UB6</p> <p>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ; - les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales. <p>Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).</p> <p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile :</u> Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. <p>La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique <p>Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.</p> <p><u>Voies piétonnes :</u> Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. - dans les secteurs UBb, UBd et UBc : les constructions devront s'implanter à l'alignement. - dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton. - Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique 	<p>Dans les marges de recul, peuvent être autorisés en surplomb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parties de la construction situées à 5 m du sol au moins dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,50 m ; - les auvents légers et ouverts au droit des entrées des hôtels et des équipements collectifs jusqu'aux limites séparatives latérales. <p>Les surélévations pourront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant, à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (exception faite de la couverture).</p> <p><u>Voies ouvertes à la circulation automobile :</u> Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. <p>La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap1, non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique <p>Le long de la Moyenne Corniche (RD6007), les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2,50 m.</p> <p><u>Voies piétonnes :</u> Le long des voies piétonnes, les constructions devront s'implanter à 6 mètres de l'axe du passage piéton.</p> <p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur UBap, en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation ou de reconstruction des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux voies routières ou piétonnes. La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. - dans les secteurs UBb, UBd et UBc : les constructions devront s'implanter à l'alignement. - dans le secteur UBc : les constructions devront s'implanter à 3 m de l'axe du passage piéton. - Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE A
ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de ces limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p> <p>Lorsque sur le terrain voisin existe un bâtiment en bon état, situé sur la limite séparative, la nouvelle construction devra s'implanter sur la limite séparative. L'implantation en limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément sur les limites séparatives.</p> <p>Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité (à l'exception de sa couverture).</p> <p>Dans le secteur UBap : en cas de démolition et de reconstruction à l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs, de réhabilitation et de restructuration des bâtiments existants, les constructions devront conserver leur implantation initiale par rapport aux limites séparatives.</p> <p>La surélévation des constructions à usage d'équipements collectifs devra s'implanter dans la projection du bâtiment existant au plus : la surélévation partielle étant autorisée. <i>Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</i></p> <p>Dans le secteur UBb : les surélévations devront être réalisées à l'aplomb du bâtiment existant.</p> <p>Dans les secteurs UBd et UBe : Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, les constructions devront s'implanter sur une limite séparative et se tenir à une distance au moins égale à 4 mètres de l'autre limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées à usage de stationnement qui pourront s'implanter jusqu'aux limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter : exceptées les constructions enterrées séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres mesurée à partir du terrain naturel.</p> <p>Lorsque sur le terrain voisin existe une construction devra s'implanter sur la limite séparative est également admise si deux constructions nouvelles : Les surélévations pourront s'implanter à l'aplomb des façades existantes à condition de conserver le bâtiment existant dans son intégralité</p> <p>Dans le secteur UBap, à l'exception de l'identique des constructions à usage d'équipements collectifs existants, les constructions séparatives.</p> <p>La surélévation des constructions à usage de bâtiment existant au plus : la surélévation <i>Non réglementé dans le secteur UBap.</i></p> <p>Dans le secteur UBb : les surélévations</p> <p>Dans les secteurs UBd et UBe : Dans un secteur devra s'implanter sur une limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, à la condition que ces constructions ne dépassent pas la hauteur de 3 mètres</p>

Articles de la zone Uaap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE
<p>ARTICLE U810</p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><u>Conditions de mesure :</u> La hauteur absolue des constructions est mesurée, à l'aplomb de la façade, du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égoût du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égoût du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égoût du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p>	<p><u>Conditions de mesure :</u> La hauteur absolue des constructions apparent après travaux jusqu'à l'égoût du toit. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>La hauteur frontale correspond à la différence altimétrique entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, mesurée du terrain naturel ou excavé apparent après travaux jusqu'à l'égoût du toit. Elle comprend l'ensemble des niveaux décalés des constructions édifiées en gradins. Les niveaux situés sous le terrain naturel et non perceptibles de l'extérieur n'étant pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur.</p>  <p>Les édicules techniques (cages d'escaliers, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) sont autorisés dans les conditions mentionnées à l'article 11 en superstructure au-dessus de l'égoût du toit sans pouvoir dépasser 3,50 mètres, sauf si le respect de normes réglementaires de construction impose la réalisation d'ouvrages d'une hauteur supérieure.</p>

	Règles de hauteur applicables :	Règles de hauteur applicables :
ARTICLE UB10 HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS	<p>Dans le secteur UBa : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 24 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBap : La hauteur maximale ne pourra dépasser celle du bâtiment d'origine, excepté pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevé d'un niveau au plus, même partiel. En cas de démolition et de reconstruction des constructions à usage d'équipements collectifs, le projet pourra être surélevé d'un niveau supplémentaire par rapport à l'existant, même partiel. La surélévation des constructions existantes est interdite, exceptée pour les constructions à usage d'équipements collectifs qui pourront être surélevés d'un niveau au plus. Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, la hauteur frontale des constructions ne peut excéder 25 m.</p> <p>Dans le secteur UBb : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb1 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1 : La hauteur maximale des constructions (à l'exception des édicules pour ascenseur public et hall d'immeubles), ne pourra excéder le niveau de l'avenue de Villaine au droit de la construction.</p> <p>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc3 : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de référence de l'impassé des Garages, au droit de la construction. La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport à ce point de référence.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc5 : La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 30 mètres.</p> <p>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 : La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 45 mètres.</p>	<p>Dans le secteur UBa : La hauteur frontale des construction</p> <p>Dans le secteur UBap, à l'exception t La hauteur maximale ne pourra dépi usage d'équipements collectifs qui p En cas de démolition et de reconstr pourra être surélevé d'un niveau sur La surélévation des constructions ex d'équipements collectifs qui pourro Dans le sous-secteur UBap1, la haut</p> <p>Dans le secteur UBb : La hauteur frontale des construction</p> <p>Dans le secteur UBb1 : La hauteur frontale des construction</p> <p>Dans le sous-secteur UBc1 : La hauteur maximale des constructio d'immeubles), ne pourra excéder le</p> <p>Dans les sous-secteurs UBc2 et UBc4 La hauteur frontale des construction</p> <p>Dans le sous-secteur UBc3 : La hauteur des constructions est me droit de la construction. La hauteur l point de référence.</p> <p>Dans le sous-secteur UBc5 : La hauteur frontale des construction</p> <p>Dans les secteurs UBd1 et UBe1 : La hauteur absolue des construction</p> <p>Dans les secteurs UBd2 et UBe2 : La hauteur absolue des construction</p>

<p>ARTICLE UB10</p> <p>HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p>	<p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En aval de la Moyenne Corniche (RD 6007), le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%. - Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres. - La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres. - La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre. <p>Dans les secteurs Ubb et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'altimétrie de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édicules ascenseur et hall d'entrée).</p>	<p><u>Toutefois :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En aval de la Moyenne Corniche le demi-plan incliné d'une pente de 10 % par rapport à l'horizontale, défini par la limite d'emprise de la RD 6007, au niveau du sol en direction de la mer, à l'exception des constructions destinées à l'accès des véhicules automobiles, deux roues et personnes à mobilité réduite dont la valeur de la pente sera ramenée à 5%. - Dans les secteurs UBd2 et UBe2, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBe1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus du boulevard Guynemer. - Dans le secteur UBd1, la hauteur des façades des constructions ne pourra pas dépasser 14 mètres au-dessus de la route des Serres. - La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 1,50 mètre. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,60 mètre de hauteur à partir du sol existant. Pour les établissements scolaires la hauteur des clôtures sera portée à 2,50 mètres. - La hauteur des murs de soutènement bordant le passage piéton ne pourra pas excéder 1,50 mètre. <p>Dans les secteurs Ubb et UBc2, la hauteur des façades des constructions situées à l'alignement et en aval de l'avenue de Villaine ne devra pas excéder l'altimétrie de l'avenue au droit de la construction (exception faite des édicules ascenseur et hall d'entrée).</p>
---	---	---

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE
<p>ARTICLE UB11</p> <p>ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Conditions générales : Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, l'architecture contemporaine est autorisée à condition de s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural. - Sont admis : les autres matériaux. <p>Couleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents. - Les toitures doivent être de coloration voisine de la coloration générale des toitures de la ville. <p>Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</p> <p>Façade et murs extérieurs : Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.</p> <p>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. - Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %. - Sont interdits les chiens assis. - Les toitures terrasses sont admises. - Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. - Les édifices techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édifices ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. <p>Non réglementé dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</p>	<p>Conditions générales : Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans le sous-secteur UBap1, l'architecture contemporaine est autorisée à condition de s'intégrer à la trame urbaine existante et aux bâtiments voisins ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : les imitations de matériaux (fausse pierre, fausse brique...) et l'emploi nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit ou d'un parement, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architectural. - Sont admis : les autres matériaux. <p>Couleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les enduits et les matériaux apparents doivent être d'une manière générale de couleur claire. Cependant la polychromie peut être autorisée, après étude de coloration, et avec l'accord des services compétents. - Les toitures doivent être de couleur voisine de la coloration générale des toitures de la ville. <p>Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.</p> <p>Façade et murs extérieurs : Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, ou laissés apparents après recul ou retrait d'une construction, après rupture dans la continuité ou encore après édification d'une construction plus basse, doivent être traités avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elle. Ainsi, les murs pignons aveugles visibles de tout espace public, doivent être traités en murs décoratifs de manière à en atténuer l'indigence d'aspect.</p> <p>Toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et le décor des toits dans la ville. - Toitures traditionnelles : la pente ne peut excéder 30 %. - Sont interdits les chiens assis. - Les toitures terrasses sont admises. - Les pylônes, paratonnerre, antennes individuelles ou collectives (seules ces dernières sont admises pour les immeubles collectifs) doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. - Les édifices techniques (ascenseurs, cages d'escaliers, chaufferies, climatisations et tous autres locaux techniques) doivent, si cela est possible, être intégrés aux volumes bâtis. A défaut, ils ne peuvent être admis que s'ils bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édifices ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel. <p>Non réglementé dans le sous-secteur UBap1.</p>

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

<p>ARTICLE UB11</p> <p>ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Gaines et conduits : Les gaines et conduits exhaussés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur Implantation et une présentation du traitement envisagé.</p> <p>Sols extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone. - Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies. - Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés. <p>Murs de soutènement : Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.</p> <p>Les panneaux solaires : Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p>Antennes et coupoles : Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.</p>	<p>Gaines et conduits : Les gaines et conduits exhaussés doivent être réalisés de façon à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements des murs extérieurs leur servant de support. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur Implantation et une présentation du traitement envisagé.</p> <p>Sols extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voies automobiles privées : elles doivent être traitées avec autant de soin que les voies publiques de la zone. - Voies cyclables et voies piétonnes : elles doivent être traitées de manière à pouvoir être distinguées nettement avec des autres voies. - Talus : ils doivent être traités en talus stabilisés engazonnés et plantés. <p>Murs de soutènement : Ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes afin de les intégrer dans le paysage environnant.</p> <p>Les panneaux solaires : Ils sont autorisés sur l'ensemble de la zone UB à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions.</p> <p>Antennes et coupoles : Les antennes et coupoles émettrices ou réceptrices (radios, télévisions, radiotéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.</p>
--	---	---

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Articles de la zone UBap	DISPOSITIONS INITIALES DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	DISPOSITIONS PROPOSEES SUITE
<p>ARTICLE UB13</p> <p>OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRE, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces laissés libre de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte, stationnement et les cours de récréation, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.</p> <p>Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée et plantée. Les espaces situés entre le passage piéton et les nouvelles constructions admises dans la zone devront être aménagés en espace libre paysager. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'enseignement et pour les équipements situés dans le périmètre de projet porté sur le document graphique.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes, à l'exception de celles réalisées sur dalle, doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.</p> <p><u>Éléments du patrimoine paysager</u></p> <p>Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1 § III 2° L151-23 du code de l'urbanisme et identifiés sur le plan de zonage par une trame particulière « jardins à protéger », doivent être maintenus dans leur ensemble. Ce qui implique que ces jardins devront conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés soit conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés.</p> <p>Il pourra être admis une terrasse couverte mais non fermée, à condition que son emprise ne dépasse pas 20 % de la surface du jardin.</p> <p>Dans le périmètre de projet porté sur le document graphique, ces jardins à protéger peuvent être uniquement de surface. Des constructions peuvent ainsi être situées en sous-sol à condition de conserver une épaisseur de terre de terre suffisante pour la pérennité de la végétation.</p>	<p>Les espaces boisés classés portés sur L 130-1 L113-1 et suivants du code de Les espaces laissés libre de toute construction et les cours de récréation et les cours de récréés moins un arbre pour 50 m² de terrain</p> <p>Une superficie en pleine terre d'au n espaces situés entre le passage piéton aménagés en espace libre paysager. usage d'enseignement.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes plantées à raison de 1 arbre de haut</p> <p><u>Éléments du patrimoine paysager</u></p> <p>Les éléments de paysage à protéger et identifiés sur le plan de zonage pa maintenus dans leur ensemble. Ce q s'il existe et donc être plantés soit cc Il pourra être admis une terrasse cou pas 20 % de la surface du jardin.</p>

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Annexe 3 – Avis des personnes publiques associées sur le projet

Image compressée (000001) 14/09/2021 10:04:10



26 MAR 2021

Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Nice, le 24 mars 2021

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
Maison Départementale
14215 Rue de la Poste
Tel : 04 93 74 45 20
Fax : 04 93 74 44 04
www.chambre-agriculture06.fr

Monsieur le Maire,

être recommandée avec A.R.

les tél. : 04 93 74 45 20

Objet : Avis déclaration de
projet emportant mise en
compatibilité du PLU

les tél. : Votre courrier du
06/02/2021 -

dossier suivi par :
Inès Billa Deyna
06 22 10 01 50
in@chambre-agriculture06.fr
www.chambre-agriculture06.fr

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier reçu en date du 18 février 2021, le dossier de déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil concernant le projet Domaine Charlot à Beausoleil.

Le projet est situé en zone UBap. Néanmoins, le projet ne peut être réalisé en l'état du PLU en raison de l'existence de dispositions protégeant les jardins sur les parcelles cadastrées section AE 400, 401 et 402, d'une surface d'environ 1300 m²

Compte tenu de l'absence d'impact sur les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur la déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,

Michel DESSUS



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Le Président est élu par
les agriculteurs
le 14/09/2021
à l'issue de l'élection
présentielle

Le Président est élu par les agriculteurs
le 14/09/2021 à l'issue de l'élection
présentielle
www.chambre-agriculture06.fr

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

PLU Beausoleil – Déclaration de projet n°4 – Procès-Verbal d'examen conjoint

Document Révisé par 20210313P1 04/02/2021 09:44:08

29 MAR 2021

 CCI NICE CÔTE D'AZUR

Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
27, Boulevard de la République – BP 68
06240 BEAUSOLEIL

Nice, le 25 MARS 2021

OBJET : Déclaration de Projet n°4 valant mise en compatibilité du PLU de Beausoleil

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le dossier de déclaration de projet n°4 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure.

Nous avons bien pris connaissance du projet d'équipement public envisagé au Domaine Charlot.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPROUVES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Division dirigée par Sylvie TOFFI & Quentin VIANEY
Email : direction.approves@cci-nice-azur.com - Tél : 04 93 11 75 22
Email : services.vie@cci-nice-azur.com - Tél : 04 93 13 73 40
Site : www.cci-nice-azur.com

28 Boulevard Carliat - CS 11219 - 06005 NICE CEDEX 4
T : 0 800 422 212 - International +33 (0)493 11 71 11 - www.cci-nice-azur.com

Pro

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

Regu le 14/09/2021

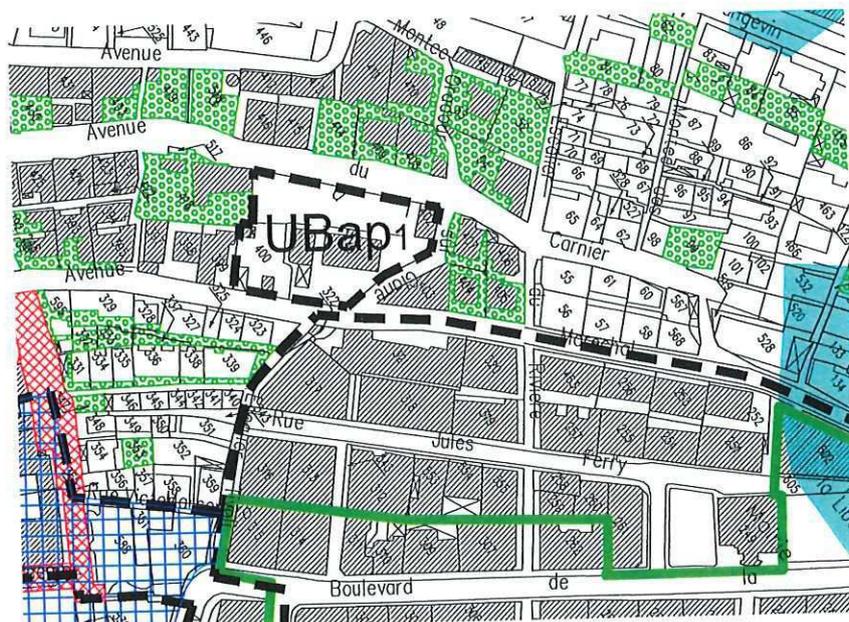
AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

Reçu le 14/09/2021

PLAN DE ZONAGE

SOUS SECTEUR UBap1



AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE

Regu le 14/09/2021



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 20 juillet 2021

Madame Marie-Claude CHAMBOREDON
Commissaire-Enquêteur
19 avenue Caravadossi
06000 NICE

Madame la Commissaire-Enquêteur,

Après avoir pris une lecture attentive du procès-verbal de synthèse que vous nous avez fait parvenir le 7 juillet 2021, dans le cadre de l'enquête publique sur la Déclaration de Projet n°4 portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune pour le projet dit « Domaine Charlot », je souhaite soumettre à votre appréciation différents éléments permettant d'étayer une analyse éclairée du dossier présenté.

Concernant tout d'abord le bon déroulement de la procédure réglementaire de déclaration de projet, il convient de rappeler les dispositions prises pour assurer l'information du public.

Les modalités d'information du public dans le cadre d'une enquête publique sont réglementées par l'article R.123-11 du Code de l'Environnement. Celui-ci prévoit la publication :

- d'un avis d'enquête dans deux journaux d'annonces légales départementaux au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête et leur republication dans les 8 jours. Ces publications ont été réalisées au titre des annonces légales les 18 mai et 2 juin 2021 pour Nice-Matin et les 20 mai et 3 juin 2021 pour « Les Petites Affiches » ;*
- l'affichage en mairie d'un avis d'enquête et sa publication sur le site internet de la ville. Cet affichage a été réalisé à compter du 19 mai 2021 ;*
- L'affichage sur le lieu du projet. Cet affichage a été réalisé à compter du 19 mai 2021 : en mairie, sur l'escalier Oradour-sur-Glane (site du projet), au sein du bâtiment public « Le Centre » et au service Urbanisme et Foncier.*

L'affichage a été complété par deux affiches apposées avenue du Carnier et avenue du Maréchal Foch le 10 juin 2021.

L'information du public s'est donc effectuée en conformité avec les textes applicables en la matière et a permis la libre participation de la population.

S'agissant des remarques émises sur la qualité des images et rendus architecturaux, il convient de rappeler que ceux-ci sont issus du concours d'architecte et correspondent à des qualités de rendu professionnel. Considérant néanmoins qu'il existe toujours une différence entre des rendus 3D informatiques et la mise en projet concrète des opérations, il a été précisé dans la notice que les illustrations étaient « non contractuelles ».

Ces éléments liminaires précisés, la Ville se propose d'apporter une réponse à chaque questionnement listé dans votre procès-verbal de synthèse, en déclinant ces éclaircissements au travers de trois thématiques, dont vous trouverez ci-après le développement.

I. L'intérêt général du projet : Le Domaine Charlot, un équipement public inédit dédié aux besoins de la population beausoleilloise

Les développements du présent titre répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.15 : En quoi l'intérêt du projet peut-il justifier les préjudices apportées aux riverains et les nuisances subies à la fois par les riverains et la population (vue, pollution pendant les travaux, bruits pendant et après les travaux, perte d'un espace vert, coût du projet) ?

La procédure de déclaration de projet et sa phase d'enquête publique s'inscrivent dans le cadre de deux volets, l'appréciation de l'intérêt général du projet et l'appréciation des conséquences du projet sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (article L.153-54 du Code de l'Urbanisme).

Les observations émises par le public dans le cadre de l'enquête publique ont ainsi souvent questionné l'intérêt général du projet, tant du point de vue de sa complémentarité avec les équipements publics préexistants sur le territoire communal, que sur l'analyse de son adaptation aux besoins de la population.

D'un point de vue juridique, l'intérêt général du projet s'apprécie notamment au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité (CE 23 octobre 2013, Cne de Crolles, n°350077).

La Ville entend ici apporter complète justification de cet intérêt général.

A. Les axes forts de la politique sociale, familiale et culturelle de la Ville

a) Présentation de la population de Beausoleil

1. Une ville à la démographie dense

Beausoleil est une commune de 14 000 habitants (surclassée 20 - 40 000 habitants), qui fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) qui comprend 72 000 habitants.

La Ville se caractérise par une forte densité de population pour une superficie de 2,8 km², soit 5000 habitants/km². Beausoleil fait partie des villes françaises de plus 10 000 habitants ayant la plus forte densité urbaine.

2. Une ville d'actifs :

Beausoleil est un lieu d'habitation destiné principalement aux travailleurs de la Principauté de Monaco. En effet, la Ville ne propose qu'un nombre réduit d'emplois salariés (principalement en Mairie). La proximité de ce bassin d'emploi entraîne le fait que la population de Beausoleil se caractérise par une très forte proportion d'actifs, soit 78%. Sur les 7200 actifs de Beausoleil (sources INSEE 2016), près de 80 % bénéficient d'un travail à Monaco, majoritairement en qualité d'employés ou d'ouvriers.

La Commune compte ainsi 3,3 fois plus d'actifs que d'inactifs (7 038 actifs de 15/64 ans contre 2 038 inactifs de plus de 65 ans), un ratio supérieur à celui observé dans les territoires de comparaison : Menton et Vallée de la Roya (2), Communautés de Communes et Département (1,9).

Toutefois, on note une part non négligeable d'emplois précaires (14,6%) parmi les actifs ou de personnes en situation de demande d'emploi (indice estimé en 2017 d'environ 10%). Le territoire de Beausoleil, et notamment son centre, accueille des travailleurs précaires salariés en Principauté de Monaco et non véhiculés qui exercent principalement dans les domaines de l'hôtellerie, la construction, le yachting, la restauration et les services à domicile.

3. Une ville jeune :

Beausoleil est une ville jeune. 35 % de la population a en effet moins de 30 ans. Cela distingue la Commune des moyennes d'âges constatées sur la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et au niveau du Département.

La population de Beausoleil regroupe 23% d'habitants âgés de moins de 20 ans. 21% des habitants ont plus de 60 ans. Ces proportions sont de 21% et 30% pour les habitants de la CARF.

Durant l'année scolaire 2020/2021, 911 élèves fréquentaient les établissements de l'enseignement primaire de la Ville et 470 élèves étaient inscrits au collège Bellevue.

4. Une ville cosmopolite :

Beausoleil est une Commune à l'identité forte et cosmopolite.

La diversité de la population de Beausoleil est un véritable défi au quotidien. La Municipalité s'efforce de trouver un équilibre entre cosmopolitisme et communautarisme (plus fort taux de population immigrée de la région PACA rapporté à son territoire, pour les villes de plus de 10 000 habitants et le deuxième au niveau national).

Les phénomènes religieux (musulmans, hindouistes, évangélistes, témoins de Jéhovah, etc.) accentuent la partition de la société locale depuis une dizaine d'années.

Les populations d'origines culturelles différentes se côtoient mais ne vivent pas ensemble sur le territoire.

Il est à souligner que plus de 60 % des 1 450 enfants et jeunes scolarisés dans les 4 groupes scolaires et au collège de Beausoleil, n'ont pas le français comme langue maternelle et 50 % de la population est d'origine européenne ou extra-communautaire.

5. Une Ville répondant aux besoins de publics fragiles et vulnérables

21 % de la population vit sous le seuil de pauvreté à Beausoleil.

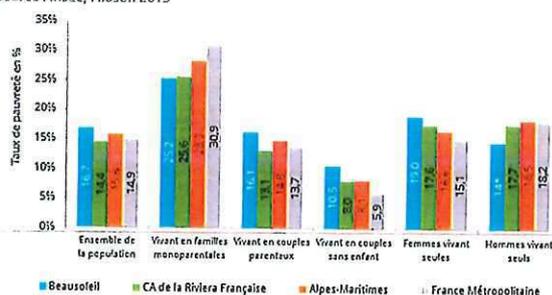
Les familles monoparentales (11 % des ménages de Beausoleil) sont le plus fréquemment concernées par la pauvreté avec des taux beaucoup plus forts que ceux observés pour les autres catégories de ménages.

La pauvreté concerne 25% des habitants de Beausoleil vivant en famille monoparentale et 16% de ceux vivant en couple parental. Chez les personnes seules, la pauvreté concerne 19% des femmes et 15% des hommes. 10 % des habitants sans enfants mineurs à charge vivent sous le seuil de pauvreté.

Environ 2 200 personnes vivent sous le seuil de pauvreté à Beausoleil.

Le taux de pauvreté des populations selon le type de ménage

Source : Insee, Filosofi 2015



On considère qu'un enfant est vulnérable et pourrait potentiellement avoir besoin d'un soutien scolaire dès qu'il cumule 4 de ces 7 facteurs à risques : vivre dans une famille monoparentale, vivre dans une famille nombreuse, vivre au sein d'une famille ou « tous les parents » ont un bas niveau de formation, vivre dans une famille comptant au moins un parent déclaré au chômage ou occupant un emploi précaire, vivre dans une famille sans adulte actif, vivre dans un logement social, vivre dans un logement surpeuplé. A Beausoleil, un cinquième des enfants sont considérés comme vulnérables.

Jeunes déscolarisés et non diplômés : Le décrochage scolaire est un défi à Beausoleil. 100 % des jeunes hommes de 15-17 ans, sortis du système scolaire, sont sans diplôme contre 83% en France. 31 % des 15-24 ans sont en contrat précaire contre 11% des 25 ans et plus. 33 % des hommes de 18-24 ans non-scolarisés sont sans diplôme contre 21 % des femmes.

b) La politique socio-culturelle de la Ville

1. La politique sociale : Le Centre Communal d'Action Sociale

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.12 : Combien de personnes sont actuellement suivies par les services sociaux ? Combien potentiellement pourraient bénéficier des services proposés par le projet ?

PV de synthèse p.12 : Quel est l'intérêt de déménager le C.C.A.S. ainsi que d'autres services ? Ceci va entraîner un surcroît de coût important pour la ville. Que vont devenir les locaux libres ?

PV de synthèse p.16 : Pourquoi ne pas utiliser les bâtiments existants réhabilités pour créer une maison pour les seniors ou un EHPAD ou une crèche, ce choix permettrait de conserver les jardins d'en faire des espaces de rencontre intergénérationnelle, répondrait aux besoins d'une population vieillissante et pour les jeunes qui travaillent résoudraient des problèmes de garde d'enfants ?

PV de synthèse p.16 : Beausoleil manque de logements pour les jeunes travailleurs, pourquoi ne pas créer des logements à destination de cette population ?

Le Centre Communal d'Action sociale de Beausoleil (CCAS) est un établissement public en lien avec les services de la Commune, c'est le service social de la Commune.

Il déploie ses services en direction des familles, des jeunes, des seniors en s'appuyant sur différents lieux et activités ressources : Relais Intercommunal d'Assistants Maternels, Maison de retraite, Foyers Restaurants, Epicerie Sociale et Jardin Solidaire, Service de Soutien à Domicile, Crèche, Halte-Garderie, Foyer de jeunes travailleurs....

Le CCAS prend en charge les publics les plus en difficulté. A ce titre, il accompagne les personnes sur le volet administratif : aides sociales légales, RSA, APA et tous les dispositifs d'aide à la personne

On compte environ 6000 personnes suivies entre les services sociaux du CCAS et ceux du Département.

Les locaux actuellement occupés par le CCAS, sis 1 rue Jules Ferry, sont aujourd'hui vétustes et rendent complexe l'organisation de l'accueil du public par le service social. De plus, depuis deux ans, le CCAS est sollicité régulièrement par des partenaires extérieurs (Centre Médico Psychologique, Agence Départementale d'Information au Logement, Montjoye, OFFI) pour la mise à disposition de bureaux visant à accueillir leur permanence.

Ces locaux, sombres et exigus, ne sont plus suffisants pour accueillir l'ensemble des rendez-vous proposés par le service social du CCAS et ses partenaires. Leur implantation au sein du Domaine Charlot permettra de répondre à cette problématique et de développer les permanences d'accès au droit (juridiques, administratives et sociales) utiles à la population Beausoleilloise.

La libération de ces locaux, comme de ceux actuellement occupés par le centre social sur le boulevard de la République, permettra d'envisager leur cession ou leur mise à bail.

Les financements ainsi générés seront dédiés au fonctionnement de nouvelles structures à visée sociale réclamées par la population lors de l'enquête publique (maison pour les seniors ou EHPAD, crèche, logements pour les jeunes travailleurs, etc. ...) et déjà programmées ailleurs sur le territoire.

Ainsi, une crèche de 500 m² de surface de plancher accueillant 52 berceaux, (42 berceaux réservés à la commune de Beausoleil et 10 berceaux à l'intercommunalité) sera livrée dans un délai de deux années, avenue des anciens combattants d'Afrique du Nord.

Cet établissement d'accueil du jeune enfant prend place dans une opération de mixité sociale qui permettra, dans les mêmes engagements de planning, la livraison de 88 logements sociaux au profit des jeunes actifs de la Commune.

La création d'une résidence multigénérationnelle, tournée résolument vers les seniors, est également en réflexion sur le secteur de Grima. A l'issue de l'enquête publique liée aux modifications des règles encadrant l'urbanisation de ce quartier, ce projet doit aujourd'hui trouver un juste équilibre entre l'habitat social pour nos aînés et les préoccupations de préservation de la biodiversité de la zone.

2. L'animation sociale : Le centre social

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.12 : Un centre social a été inauguré récemment (voir le journal daté du 17/06/21), aussi quelle est l'utilité du centre social qui sera implanté villa « Chêne » ?

PV de synthèse p.16 : Pourquoi la mairie au lieu de construire un tel équipement n'envisage-t-elle pas de consacrer cet argent dans des actions concrètes en faveur de la population défavorisée de Beausoleil ?

La Ville de Beausoleil et son CCAS, mettent en œuvre au quotidien des actions concrètes en faveur de la population défavorisée de Beausoleil. La Ville n'a cessé depuis une dizaine d'année de développer ses missions afin de répondre aux besoins du territoire et notamment à destination des publics de la petite enfance, de la jeunesse, des familles, des seniors et des personnes fragiles.

L'action sociale se matérialise au travers d'un certain nombre de structures et d'initiatives favorisant l'intégration, la citoyenneté et l'autonomie, incitant activement à la participation des habitants.

Compte tenu de ces spécificités, avec une population d'origine diverse, l'action sociale sur la Commune favorise l'insertion et des actions inclusives privilégiant les ateliers, une des barrières de l'insertion restant la maîtrise de la langue française.

Depuis 2016, le secteur de la petite enfance a axé son action en faveur du soutien à la parentalité par la mise en place d'un Lieux d'accueil Enfants-Parents, d'un Réseau d'Écoute d'Appui et d'Accompagnement à la Parentalité et d'un Relais d'Assistant Maternel Intercommunal.

La jeunesse est un public cible. Depuis 2018, le pôle jeunesse s'est développé autour de trois domaines : l'animation, la prévention et la citoyenneté. L'Espace de Loisirs Jeunesse (E.L.J.) accueille les 11-17 ans et propose de nombreuses animations et sorties. La Maison de l'Initiative et des Projets (M.I.P.), espace de médiation, accompagne les jeunes à la scolarité et à la formation professionnelle via le bureau d'information jeunesse (B.I.J.) et un partenariat renforcé avec le collège Bellevue.

Les seniors bénéficient également de services adaptés, comme le transport à la demande ou un club d'animation.

Les services sociaux favorisent l'intégration et l'insertion des publics fragiles en proposant un espace public numérique animé par des ateliers d'accompagnement aux démarches administratives en ligne, à l'apprentissage de la langue Française et à la recherche d'emploi. En 2019, près de 3 800 personnes ont fréquenté cet espace.

Une épicerie sociale et un jardin solidaire participent également au développement du lien social et aux enjeux écocitoyens, en particulier autour d'ateliers pratiques de cuisine, jardinage, permaculture, zéro déchets, bricolage, bien-être ...

Ces services contribuent également à l'animation et à la dynamique locale en organisant des événements et en proposant des actions familiales et intergénérationnelles telles que les rencontres annuelles Cosy Days ou des événements à destination de la jeunesse comme l'organisation de SunBreakCity, battle de hip-hop ou encore le Forum de la petite enfance et de la famille.

En cohérence avec sa politique sociale, la Ville de Beausoleil a initié un projet de Centre social, établissement d'animation de la vie sociale, en avril 2018, qui a reçu l'agrément de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes Maritimes (CAFAM) en mars 2021.

La caractéristique centrale de cette dynamique est de permettre aux habitants de participer à l'amélioration de leurs conditions de vie, au développement de l'éducation et de l'expression culturelle, au renforcement des solidarités et des relations de voisinage, à la prévention et la réduction des exclusions, par une démarche globale adaptée aux problématiques sociales du territoire.

A Beausoleil, la Caisse d'Allocation Familiale est en fait venue labéliser les différents ateliers, actions et animations précités sous la forme d'un Centre Social. Ce dispositif soutenu par le Conseil Départemental et d'autres partenaires institutionnels garantit l'engagement et la pérennité du projet.

Le Centre Social a temporairement pris place dans des locaux dédiés aux services numériques situé boulevard de la République, mais ces locaux n'abritent pas l'ensemble des animations menées par le centre social.

Il manque donc résolument un lieu où l'on peut exercer cette animation de la vie sociale. Aujourd'hui, une partie du centre social a été labellisée, certes, mais toutes les activités qui le constituent se retrouvent dispersées sur le territoire communal. Cela nuit à l'accès de l'ensemble de la population à ces services. Cette difficulté est d'autant plus mise en lumière par la connaissance des difficultés de mobilité des publics les plus fragiles.

La localisation du centre social au sein de la Villa Chêne est une évolution légitime et pertinente. Les locaux du boulevard de la République seront ensuite libérés et dédiés (comme sus-indiqué) à la politique de gestion patrimoniale et de production de revenus de la Ville.

Compte tenu des enjeux forts que la municipalité doit affronter (réussite scolaire, intégration des étrangers, insertion professionnelle des jeunes, accompagnement social et numérique des plus fragiles, lien social entre les générations et les différentes communautés ...), il paraît nécessaire d'offrir un lieu unique situé en centre-ville

réunissant toute l'offre de service destinée à répondre aux besoins des 6000 personnes suivies par les services sociaux du Département et du CCAS (presque 42% de la population).

3. Les équipements culturels

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.12 : Les structures déjà existantes en particulier le centre Prince Héréditaire Jacques sont-elles fréquentées ? Ne faudrait-il pas d'abord renforcer la fréquentation de ces lieux avant d'en ouvrir d'autres ?

PV de synthèse p.12 : Pourquoi avoir laissé à l'abandon la salle d'exposition (avenue de la république) ?

PV de synthèse p.12 : La ludothèque du centre culturel Prince Héréditaire Jacques sera-t-elle conservée ? Si oui, ne risque-t-elle pas de faire double emploi avec la nouvelle ludothèque prévue ?

PV de synthèse p.16 : La salle polyvalente prévue dans le projet viendra-t-elle en remplacement de la salle des fêtes ?

Engagée en 1989, et renforcée depuis 2008, la Ville de Beausoleil mène une politique culturelle étoffée qui place le lien social et la solidarité au cœur de ses préoccupations.

Ainsi, la Ville a conçu une politique culturelle adaptée à ces publics, en lien avec le territoire et les acteurs locaux. Elle vise à favoriser l'accès à la culture pour tous, à promouvoir la mixité culturelle et sociale, à permettre la diffusion de connaissances et la rencontre avec les œuvres et les professionnels au travers de la musique, de la danse, du théâtre, du jeu, de la lecture, des arts plastiques.

Il est nécessaire de rappeler les actions et objectifs du service culturel de la commune de Beausoleil. Le service mobilise près de 26 agents municipaux soit 10 % environ des agents de la commune. Ils mettent en œuvre la politique culturelle et artistique de la collectivité. Le service regroupe l'école municipale de musique et de danse, la ludothèque, la médiation culturelle autour des œuvres d'art plastique, la programmation des expositions, pilote le parcours d'Education Artistique et Culturelle auprès des établissements scolaires, la programmation de concerts et spectacles au Centre Culturel Prince Jacques et au Théâtre Michel Daner, ainsi que des festivals et manifestations hors les murs (du livre jeunesse, de théâtre amateur, gala de danse, festival de musique de chambre...).

Cette politique communale se fonde sur les lieux culturels, patrimoniaux et sociaux suivants :

- Le Théâtre Michel Daner, inauguré en 1995 et rénové en janvier 2013, dispose en centre-ville d'une capacité de 112 places et propose une programmation tous publics : pièces de théâtre, concerts, conférences,

projections, festivals comme le Festival de Musique de Chambre (mars) ou encore le Festival de Théâtre Amateur (juin)

- Le Centre Histoire et Mémoire Roger Bennati est un espace de 230 m² dédié à l'Histoire de Beausoleil et du territoire ouvert en 2017. Animé par les Archives Municipales, ce service à vocation patrimoniale, accueille aujourd'hui des collections très variées, souvent issues de dons, qui enrichissent la mémoire collective et l'œuvre mémorielle. 991 mètres linéaires de documents étaient conservés au 31 décembre 2019. Ce fonds est exploité pour la réalisation d'expositions, d'ateliers avec les scolaires.

- Le bâtiment le Centre / Centre de Formation et d'Animation : inauguré par la Ville en 2013 de 1 300m², est un lieu de soutien et de développement de la vie associative, sociale et familiale au cœur de la Commune. Le Centre accompagne et conseille les familles et les associations. Il facilite, en collaboration avec les services du Guichet Unique, et le service Animation et Vie Associative, l'organisation d'évènements, d'échanges ou de rencontres destinés à l'animation de la cité.

- Le Centre Culturel Prince Jacques est, à ce jour, au cœur de ce dispositif d'équipements culturels. D'une superficie d'environ 2 000m², situé au cœur de la Commune, le Centre Culturel abrite, depuis 2019, les écoles municipales de danse et de musique. Il propose ainsi un studio de danse de 165m², sept salles de musique, une salle de musique actuelle, deux salles de solfège, un atelier de lutherie. Le bâtiment offre également accès à une ludothèque tout public. Un espace d'exposition, un espace multimédia dédié aux jeux vidéo et une salle polyvalente de spectacle de 250 places complètent cet équipement culturel où les disciplines et les pratiques artistiques, amateurs et professionnelles, se côtoient et dialoguent autour de la création.

Ces équipements expriment l'ambition du projet culturel mis en place par la collectivité et chacun répond à une action culturelle spécifique.

Ainsi, notamment, le Centre Culturel Prince Jacques a pour objectifs principaux :

- De promouvoir le spectacle vivant grâce à un espace scénique moderne,
- De répondre aux besoins de la population en termes d'éducation musicale et corporelle,
- D'accueillir des manifestations associatives,
- De proposer des expositions et des évènements artistiques.

La fréquentation de cet équipement est aujourd'hui la meilleure preuve de sa réussite (fréquentation pondérée par les conséquences de la crise sanitaire) :

Inscrits	2019 / 2020	Adultes	Enfants	2020 / 2021	Adultes	Enfants
Activité Musique	287	126	161	275	100	175
Activité Danse	261	69	192	140	27	113
Activité Théâtre	18	6	12	8	4	4
Total	566	201	365	423	131	292

- Le centre histoire et mémoire « Roger BENNATI », quant à lui, a pour missions de :*
- *Répondre à nos obligations de conservation des archives communales selon les normes en vigueur en prenant en compte l'accroissement des collections ;*
 - *Proposer un espace de consultation et d'animation pour tous les publics (adultes, jeunesse, enfant, scolaire), par des locaux appropriés et des ateliers qui font le lien entre le patrimoine matériel et immatériel de Beausoleil, qu'il soit archivistique, urbain ou mémoriel ;*
 - *Créer un lieu de réflexion sur l'histoire de Beausoleil, terre d'immigration hier comme aujourd'hui, en proposant un ancrage et une identité aux nombreuses populations qui font la diversité de notre ville.*

Aucun de ces équipements structurants ne répond aujourd'hui à la mission de favoriser la lecture publique. Le projet du Domaine Charlot vient donc, en point d'orgue, compléter cette structuration du territoire autour d'équipements culturels adaptés aux besoins de la population beausoleilloise, priorisant l'éducation et la culture pour tous, vecteurs et catalyseurs de cohésion sociale.

Quant aux bâtis anciennement dédiés à ces activités :

L'ancienne salle d'exposition située boulevard de la République est en attente d'une destination liée à une meilleure gestion patrimoniale de ce local et adaptée à l'aspect commerçant du boulevard.

S'agissant des offres sportives et associatives aujourd'hui proposées au sein du bâtiment dénommé « Villa Sainte-Thérèse » (salle des fêtes), ces dernières seront effectivement relocalisées dans le maillage d'équipements sportifs et culturels créé par la municipalité en centre-ville (Centre culturel, Dojo Municipal Joseph MORALEDA, Domaine Charlot). La proximité de ces différents bâtiments, et leur desserte aisée, favorisera l'accès de la population à ce réseau d'offres publiques. Le regroupement cohérent de ces activités sur les nouveaux équipements publics proposés par la Ville ne pouvant aboutir sans financement, la vente de la Villa Sainte-Thérèse apparaît, dans ces circonstances, comme une garantie de bonne gestion de ces opérations.

En dernier lieu, la ludothèque du centre culturel Prince Héritaire Jacques sera bien conservée. Pendant les premiers mois de 2020 la moyenne des fréquentations à la ludothèque était d'environ 500 visiteurs par mois. Il faut noter que la ludothèque est impliquée dans trois ateliers du parcours EAC Beausoleillois. Le succès de sa fréquentation et l'analyse du besoin de cette animation sociale à l'échelle de la population de Beausoleil rend cohérent que ce service soit rendu sur deux sites distincts.

4. La politique éducative

Un des enjeux majeurs de la collectivité est de promouvoir la co-éducation et l'apprentissage de la langue.

Cette politique éducative communale mise également sur les pratiques culturelles en tant que facteur d'intégration et d'éducation.

Ainsi, la Ville organise de nombreuses manifestations thématiques autour de la non-violence, la résilience, la pédagogie du vivre-ensemble, soutenues par les personnalités publiques comme Boris Cyrulnik, Philippe Meirieu, Jean-Pierre Pourtois, Huguette Desmet, et des sportifs de haut niveau comme Maud Fontenoy, Didier Deschamps ou Lilian Thuram, etc...

Afin d'accompagner les établissements scolaires dans la lutte contre le décrochage scolaire tout en plaçant les familles au cœur du projet éducatif, Beausoleil a répondu à un appel à projet de l'Union Européenne dans le cadre du programme ERASMUS+. La volonté a été de reconsidérer le territoire, de créer un écosystème éducatif en repensant les interactions Elève/Famille/Cité. L'aboutissement de ce projet a permis à Beausoleil d'obtenir le label « Cité de l'Education » en 2017 et d'intégrer le Réseau International des Cités de l'Education. En outre, elle met à disposition du personnel pour animer dans chaque école une Bibliothèque Centre de Documentation (BCD).

Poursuivant son partenariat avec les services de l'Etat, la Commune s'est engagée également dans un parcours d'Enseignement Artistique et Culturel (EAC) pour l'ensemble des publics scolaires par la signature d'une convention tripartite Education Nationale/Ministère de la Culture/Ville. Dans ce cadre, la collectivité promeut dans chaque école une pluralité d'actions de qualité autour de la culture avec des projets menés par des artistes ou compagnies professionnelles. Ce dispositif 100% EAC permet chaque année aux quelques 1 000 élèves de la Ville, de la maternelle au CM2, de découvrir des champs variés : littérature, musique, théâtre, danse, patrimoine local, l'apprentissage par le jeu ou encore les arts plastiques et bien d'autres disciplines. Il est à citer des activités danse avec les Ballets de Monte-Carlo, 2 classes orchestres (labelisées Orchestre à l'Ecole), des projets théâtre, et un partenariat Ecoles et Cinéma.

Par son dynamisme, la Ville mène une politique en direction des familles, soutenue par la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes. Le Guichet unique centralise les inscriptions des enfants qui participent aux activités petite enfance, périscolaires et extra-scolaires, jeunesse, ludothèque/LAEP. L'ensemble des accueils, à l'exception de la restauration scolaire, (environ 1725 journées enfants/semaine) est déclaré auprès des services de la Direction Départementale de la Cohésion sociale et inscrit dans un Projet Educatif Territorial assorti d'un Plan mercredi. Le Projet Educatif Territorial, signé dès 2014 et en cours de renouvellement, promeut trois axes que sont la coéducation, l'accès au monde culturel et au monde sportif pour tous.

A l'instar du proverbe africain « il faut tout un village pour élever un enfant », Beausoleil, en tant que Collectivité Territoriale, mobilise ses ressources et ses forces vives, pour que chaque enfant scolarisé sur son territoire ait les mêmes chances et puisse avoir la possibilité de choisir son parcours. Il s'agit d'inventer un processus territorial d'expérimentation et d'émancipation culturelle, de penser une gouvernance territoriale qui place la famille et chaque individu au cœur de cette dynamique.

B. La genèse du projet soutenue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et la Caisse d'Allocations familiales

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.12 : Sur quoi peut se baser la ville pour dire que la création de la médiathèque repose sur un besoin des habitants ? Seulement 83 personnes ont participé aux études préalables

Le Domaine Charlot est une propriété riche en arborescence du XIX^{ème} siècle, de 2 093 m² située dans un quartier résidentiel du centre-ville, au cœur du quartier historique du Carnier dont la ville de Beausoleil a fait l'acquisition en 2008.

La Commune de Beausoleil a souhaité valoriser ce bien, en créant un équipement public attractif offrant une diversité de services de proximité à la population.

Entre 2016 et 2020, un groupe de travail s'est réuni régulièrement afin de mener une réflexion prospective sur l'aménagement du Domaine Charlot. Ce groupe de pilotage était composé d'élus, de personnes ressources dans le monde de l'architecture et du paysage, du milieu artistique, d'acteurs locaux tel que le CCAS de Beausoleil, d'Institutions Publiques comme le Ministère de la Culture (DRAC PACA), de représentants de la Fondation du Patrimoine et de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes, ainsi que des agents de la Collectivité.

Ce groupe de travail a réfléchi à ce qui manquait sur la Commune de Beausoleil en termes d'équipements publics présentant de nouvelles orientations.

En est ressorti que sur le plan culturel, la lecture publique n'avait pas encore sa place.

Au niveau social, s'est imposée la nécessité de pouvoir réunir, en un même lieu, les ateliers d'animation, qui sont constitués par le centre social et l'accompagnement social et administratif porté par le CCAS.

Les conclusions des travaux du groupe de pilotage ont abouti à formuler la proposition de création d'une médiathèque-centre social comportant notamment un espace dédié à la famille et à la parentalité, un jardin pédagogique, les services de la solidarité, un hébergement pour les artistes en résidence, un forum bar/café littéraire, ...

C. Le projet de Médiathèque – Centre social : Tiers lieu dédié à la médiation culturelle

Au sein du bâtiment projeté, l'organisation générale du lieu repose sur plusieurs espaces reliés entre eux par le projet culturel, social et éducatif :

- Une médiathèque,
- Une ludothèque,
- Une salle de libre expression artistique,
- Une résidence d'artistes avec cinq hébergements indépendants, un espace de co - living et trois ateliers dédiés aux artistes et à la médiation culturelle,
- Des parcours d'exposition et une grande salle qui mettront en valeur les œuvres,
- Un musée numérique,
- Un espace de restauration et un café philo
- Un Centre Social qui regroupe l'intégralité des offres d'animation et d'insertion portées par la Ville et son CCAS avec un espace numérique, un espace de formation et de médiation famille.
- Le siège et le service social du Centre Communal d'Action Sociale ainsi que les permanences des partenaires du territoire (ADIL, CMP, OFFI, MSD...).
- Des jardins remarquables dont, un verger offrant les agrumes du monde entier, une plantation d'épices, une promenade pédagogique, une chambre des feuillages, un jardin de plantes culinaires et comestibles ... ou encore, des terrasses ombragées avec la vue sur la mer et sur l'opéra de Monte Carlo ...

a) La création d'un tiers lieu

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p. 12 : Ainsi, des espaces de médiation existent dans le centre culturel (Prince Jacques), pourquoi les déménager ou en créer d'autres ?

PV de synthèse p. 12 : Le public visé par la dimension sociale du projet n'est-il pas le plus difficile à sensibiliser ? Comment la mairie compte si prendre ?

PV de synthèse p. 12 : Comment faire pour que les populations visées : tous les citoyens mais aussi les populations les plus souvent « empêchées » (p 9 du projet Culturel Scientifique Educatif et Social) ne fassent pas que se juxtaposer ?

PV de synthèse p. 12 : En quoi la nouvelle structure va favoriser une société inclusive, un renforcement du lien social ?

Pendant les échanges menés par le groupe de travail, est née l'idée de concevoir un nouvel équipement s'inscrivant dans le mouvement des « tiers lieux », dédiés à la vie sociale de la communauté, espaces où les individus peuvent se rencontrer, se réunir et échanger de façon informelle.¹

¹ Mathilde Servet, les bibliothèques troisième lieu. BBF : 2010, t. 55, n° 4

La proposition de construire un bâtiment regroupant plusieurs fonctionnalités culturelles et sociales repose sur un constat : les équipements publics et les services rendus doivent s'adapter aux pratiques sociales et culturelles des usagers et non l'inverse. Pour les médiathèques il y a donc nécessité de passer d'une pratique centrée sur la question des collections (acquisition, indexation, mise à disposition et médiation) à une logique de services rendus². Les habitants du territoire reviennent au cœur du projet culturel.

La médiathèque - centre social du Domaine Charlot va permettre d'accueillir les personnes qui sont le plus éloignées de la culture. Les bénéficiaires du CCAS sont souvent attributaires des minimas sociaux, ce sont des actifs travaillant sur des horaires décalés, en prise avec des difficultés du quotidien importantes et, de ce fait, ils sont souvent très peu consommateurs de culture.

Permettre à ces publics, au moment par exemple d'une entrée en contact avec un des assistants sociaux du CCAS, de pouvoir cheminer au sein de la médiathèque, c'est les ouvrir à l'offre culturelle.

L'entrée et l'accueil de la médiathèque - centre social, communs aux deux structures, ont ainsi été pensés de manière à ce que l'ensemble du public accueilli passe par la médiathèque afin qu'il soit visuellement appelé par les livres, une animation culturelle ou une exposition, avant de pouvoir accéder aux bureaux du CCAS. C'est l'objectif du projet : s'adresser à tous les citoyens, mais accompagner en particulier ceux le plus souvent « empêchés », les plus jeunes, comme les moins aisés, les moins éduqués, vers la culture.

Différents rapports officiels montrent l'évolution entamée par les médiathèques. Madame Sylvie Robert³ dans un rapport remis à Madame la Ministre de la Culture souligne l'évolution des médiathèques vers une pratique plus ouverte devenant ainsi de véritables « troisième lieu » dans de nombreux territoires. Le rapport "Voyage aux pays des bibliothèques" d'Erick Orsenna⁴ pointait le même mouvement de ces services vers la construction d'un lieu non plus réservé aux seuls lecteurs mais ouvert à l'ensemble des pratiques sociales.

Ce rapport préconisait de considérer les bibliothèques non plus seulement comme des lieux du livre mais également des lieux du vivre en multipliant les équipements culturels, sociaux et éducatifs pour favoriser l'ouverture à un plus grand nombre via des partenariats.

² Bertrand Calenge

³ Sylvie Robert, Sénatrice d'Ille-et-Vilaine, rapport sur l'adaptation et l'extension des horaires d'ouverture des bibliothèques publiques de France, à Fleur Pellerin, ministre de la Culture et de la Communication

⁴ Rapport "Voyage aux pays des bibliothèques - Lire aujourd'hui, lire demain" fut demandé par Madame Nyssen alors ministre de la Culture à Erik Orsenna ainsi qu'à Noël Corbin, inspecteur général des affaires culturelles. Ce rapport fut publié en février 2018

Aux confins du social et du culturel, les tiers lieux numériques (FabLab, media maker...), les médiathèques troisième lieu et autres équipements hybrides voient donc le jour, symbole d'une réflexion renouvelée sur le rapport entre services sociaux/culturels et usagers.

Les services⁵ proposés à la population par les médiathèques « troisième lieu » sont de natures diverses⁶. Loin d'être une simple liste d'actions, d'intentions ou de lieux, ils répondent à une réflexion globale sur l'innovation en matière de service à la population. Les médiathèques contemporaines doivent permettre de :

- *Proposer des expériences, c'est-à-dire faire vivre et ressentir des émotions,*
- *De s'émanciper, c'est-à-dire de s'accomplir non seulement en tant qu'individu mais également en tant que citoyen⁷,*
- *De participer, c'est-à-dire d'être actif et de ne pas se limiter à un rôle de consommateur ou de spectateur passif,*
- *D'innover, c'est-à-dire de résoudre des problèmes, de découvrir de nouvelles idées, de créer des œuvres nouvelles.*

Des expériences de médiathèques troisième lieu se multiplient partout en France et dans le monde. Loin d'être un cas isolé le Domaine Charlot va participer d'un mouvement novateur visant à mettre au centre du projet culturel et social les habitants de Beausoleil et ce dans leur diversité.

Il s'agit donc moins, pour la collectivité, de créer un bâtiment supplémentaire que de mettre en place une réflexion autour de « l'humain » car ce qui constitue avant tout une médiathèque troisième lieu, c'est d'abord le changement des relations entre les usagers eux même, mais aussi entre les bibliothécaires et les publics

La Ville de Beausoleil a l'ambition de réhabiliter le Domaine Charlot, de le restituer à ses habitants et de les impliquer en réalisant un équipement public facteur d'inclusion sociale, d'échanges intergénérationnels et interculturels.

En réalisant ce tiers-lieu, Beausoleil fait acte de mission publique territoriale en créant une médiation sociale et culturelle qui répond à un besoin spécifique, propre au contexte local. La Ville s'inscrit dans une logique de prévention, d'inclusion sociale et de non-discrimination des publics. Bien au-delà, il s'agit d'induire du changement positif dans les manières dont le territoire communal, ses acteurs, ses habitants vivent et s'organisent.

⁵ Plateforme numérique, Fablab, espace de coworking, aide à l'emploi, accueil des migrants, cours d'alphabétisation, antenne des services sociaux, écritain public, parentalité ...

⁶ Caroline Brousse projet « pratique innovante en bibliothèque » BPI

⁷ Charte de l'Unesco de la lecture publique - « *La liberté, la prospérité, le progrès de la société et l'épanouissement de l'individu sont des valeurs humaines fondamentales, que seule l'existence de citoyens bien informés, capables d'exercer leurs droits démocratiques et de jouer un rôle actif dans la société permet de concrétiser. Or, participation constructive et progrès de la démocratie requièrent une éducation satisfaisante, en même temps qu'un accès gratuit et sans restriction au savoir, à la pensée, à la culture et à l'information.* »

b) Le centre social

L'objectif social du projet est de réunir les différentes fonctions sociales (accompagnement des bénéficiaires et animations) portées par la Commune et son CCAS au sein d'un même lieu, la Villa Chêne.

Cette dernière abritera un espace famille, public majoritairement reçu dans le cadre du centre social, un espace numérique, un espace de formation, des espaces de médiation et un espace administratif visant à accueillir le service social du CCAS et des permanences des différents partenaires du territoire.

Les usagers auront accès à un ensemble de service : accès internet, accompagnement dans leurs démarches administratives et accompagnement social. Ils pourront accéder facilement aux activités communes du bâtiment :

- Formation numérique
- Accompagnement à la e administration
- Formation à la langue française
- Accompagnement à la scolarité
- Ateliers collectifs autour des différents domaines de la vie quotidienne (accès aux droits, logement, budget, prévention santé, éco-citoyenneté, potager, cuisine...).
- Réunion participative avec les habitants autour de projets communs
- Ateliers parents/enfants
- Prêts de jeux et de livres
- Collections en langues étrangères
- Séances de lectures
- Expositions
- Travail des artistes en résidence
- ...

Au-delà du caractère général du projet, l'intervention spécifique sur les problématiques d'inclusion sociale ressort d'une logique transversale. Le Domaine Charlot participera, notamment, aux politiques éducatives, à la définition du projet « petite enfance », aux actions concernant les seniors en collaborant avec l'ensemble des services de la ville ainsi qu'avec les partenaires extérieurs.

c) La médiathèque

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.12 : Vu la proximité de Monaco et de ses bibliothèques/médiathèques, quel est l'intérêt de la création d'une telle structure ?

PV de synthèse p. 13 : Comment savoir si ce projet va être viable ? Quelle est la fréquentation estimée ?

PV de synthèse p. 17 : Une bibliothèque nécessite un fond : de combien d'ouvrages la médiathèque disposera ?

PV de synthèse p. 17 : Où sera stocké le fond de la bibliothèque pendant les travaux ?

1. La fréquentation

Les médiathèques sont les équipements culturels les plus fréquentés en France (après les cinémas). Au carrefour des politiques culturelles, sociales, éducatives, elles sont un élément essentiel dans la construction des politiques publiques dans leurs dimensions symboliques, sociales, économiques et politiques.

L'Observatoire de la lecture publique note qu'au-delà du seuil de 2 000 habitants 78 % des Communes disposent des services d'une bibliothèque communale ou intercommunale. « Au-delà de 20 000 habitants, 90% des Communes disposent d'une offre de bibliothèque, une moyenne qui peut aller de 87 % à 95 % selon les tranches de population considérées ».

La Ville de Beausoleil accuse ainsi un déficit en matière d'équipement de lecture publique. En effet, en 2011, 87,8% des Communes de 5 000 à 19 999 habitants offraient un accès à une bibliothèque ou à un point d'accès au livre, ce qui n'est pas le cas de Beausoleil.

L'éloignement des autres lieux de lectures publiques (Menton, ...), la frontière symbolique séparant Monaco et Beausoleil, les contraintes posées par la configuration géographique rendent nécessaire la création d'un lieu de lecture publique sur la Commune de Beausoleil.

Près de 86% de la population en PACA est desservie par une bibliothèque, 58 % par un point lecture. 97% de la population de la région est desservie par un établissement de lecture publique. Les chiffres donnés par le Ministère de la Culture permettent d'appréhender l'activité des médiathèques au niveau national :

- 17% d'inscrits sur l'ensemble de la population
- 147,1 millions d'euros de dépenses documentaires
- 247,4 millions de prêts
- 156 millions de livres
- 12,7 millions de documents sonores
- 4,1 millions de documents vidéo

En termes de fréquentation, les chiffres moyens données par l'enquête annuelle du Ministère de la culture indiquent pour une population de 13 000 à 17 000 habitants un taux d'inscrits actifs de 12 % en moyenne, soit environ 1 800 usagers. Le nombre moyen de prêts annuels se situe aux alentours de 65 000 documents. Quant à la fréquentation estimée du lieu, une enquête datant de 2016 intitulée « public et usages des bibliothèques municipales » indiquait que 40 % de la population avait fréquenté une bibliothèque au moins une fois lors des 12 derniers mois.

Les données statistiques concernant la fréquentation globale démontrent la pertinence de ce type d'équipement. En effet, les données extraites du site cartographique de l'Observatoire de la Lecture Publique permettent d'estimer à plus de 34 000 en moyenne le nombre de visiteurs au sein de cet échantillon d'équipement.

A titre d'exemple, la nouvelle médiathèque de Briançon, ville de 13 000 habitants, a triplé le nombre de ses adhérents actifs passant de 1 800 à plus de 6 000 emprunteurs actifs en l'espace de quelques mois entre octobre 2019 et mars 2020. Ces chiffres ne rendent pas compte de l'activité propre à l'action culturelle et à l'utilisation des services proposées par la médiathèque (accès aux outils numérique, à la presse quotidienne, à l'espace de travail...).

2. Les publics

Une enquête menée par le service livre et lecture du Ministère de la Culture interroge la notion de non-usagers et nous invite à décentrer notre regard. « Plus qu'une question de proximité, le non-usage semble être lié à un défaut de connaissance ou à un désintérêt vis-à-vis de ce qu'offrent aujourd'hui les bibliothèques municipales. Une part des non-usagers n'a ainsi peut-être pas conscience des opportunités offertes par les bibliothèques municipales et des bénéfices qu'ils pourraient en tirer⁸ ».

Cette analyse renforce, s'il en était besoin, tout le sens de permettre une interaction forte entre le bénéficiaires du centre social, public fragile souvent le plus éloigné de l'offre culturelle, et la médiathèque.

La question n'est pas tant de savoir si le lieu sera fréquenté mais si les objectifs généraux de la politique culturelle, éducative et sociale seront atteints. La réussite du projet ne tient pas donc pas uniquement aux chiffres, que l'on peut supposer favorables au regard des éléments exposés ci-dessus. Poser la question de la viabilité du projet revient à interroger les publics du futur Domaine Charlot.

Le projet du Domaine Charlot réaffirme la volonté de la commune de s'adresser à tous les citoyens du territoire. Ce nouveau lieu situé en plein centre se veut un lieu de vie commun à tous.

⁸ Les non usagers des bibliothèques, Ministère de la Culture, Direction générale des médias et des industries culturelles. Novembre 2018

Au-delà du public générique de la politique culturelle, sociale et éducative, le Domaine Charlot se propose de construire une action en direction de quatre catégories spécifiques de public :

- *Le public jeunesse*

La construction de ce nouvel espace viendra compléter le dispositif mis en place par la commune. En effet, les différentes enquêtes publiques indiquent que le public jeunesse est le principal bénéficiaire des structures de lecture publique.

- *La population senior*

Les populations les plus âgées (75 ans et plus) concentrent 9% de la population de Beausoleil. Le Domaine Charlot viendra accroître notre offre en direction du public senior et permettra, grâce à une transversalité accrue, de mobiliser le public âgé.

- *Les publics dits « éloignés »*

La construction d'un nouveau lieu s'articulant au projet existant, la mise en place d'activités de proximité, l'élaboration d'une communication en direction de tous les citoyens, la multiplication des partenariats, nous semblent répondre au défi d'une démocratisation culturelle.

- *Les populations provenant d'autre pays*

L'accès aux différents services est commun à tous les usagers renforçant ainsi la proposition de mixer les publics. Les espaces sont conçus pour permettre une convivialité optimale. La circulation entre les différents lieux sera l'occasion de rencontrer d'autres usagers et parfois de partager des moments autour d'activités communes.

Les actions s'appuieront sur une réflexion méthodologique pour tout ce qui concerne les pédagogies mises en œuvre. Chaque action fera l'objet d'une fiche détaillée, s'incorporant dans le projet global et définissant les objectifs opérationnels. Les techniques de médiation portées par les mouvements d'éducation populaire seront privilégiées. Ce projet sera décliné selon trois modalités :

- *Accueillir, Découvrir et Promouvoir*
- *Apprendre, Faire et Comprendre*
- *Accompagner, Partager et Coopérer*

3. Le projet numérique :

Le projet numérique du futur équipement permet d'illustrer l'action de la collectivité en matière de politique inclusive. Il s'agit pour le tiers-lieu « Domaine Charlot » de devenir l'un des acteurs de l'inclusion numérique en bâtissant un projet à partir du triple point de vue suivant :

- *Permettre l'accès au plus grand nombre à un certain niveau de compétences techniques (réduire la fracture numérique, construire l'autonomie des usagers, accompagner les usagers à la e-administration...)*

- Envisager le numérique dans sa dimension de lieu d'échange et de socialisation (découverte de la culture occidentale, ateliers parents/enfants, ateliers intergénérationnels...)
- Promouvoir le numérique comme outil d'expression et de création (ateliers de création artistique...)

Pour y répondre plusieurs espaces du domaine seront dédiés au numérique

- L'atelier numérique (imprimantes 3D, Arduino, Raspberry pi, modélisateur laser...)
- L'espace public numérique
- Le musée numérique (Micro Folie, un écran et des ressources artistiques...)
- Les outils numériques en accès libre (ordinateurs publics, tablettes et liseuses, espace jeux vidéo...)

Trois agents seront en charge de ce projet. Deux pour le volet social et un agent pour la partie plus générale. Les actions seront déclinées ainsi :

Dans les murs

- Des actions de formation débutants et grands débutants
- Des ateliers d'accompagnement à la e-administration
- Des ateliers de création en lien avec le musée numérique
- Des ateliers robotiques au sein de la médiathèque
- Des conférences artistiques à l'aide du musée numérique
- Des ateliers numériques consacrés à l'image et aux sons
- Des ateliers ludiques
- Des conférences sur les enjeux citoyens du numériques
- Des ateliers de découverte Parents/enfants
- ...

Hors les murs

- Des ateliers dans les écoles dans le cadre de l'EAC
- Des ateliers artistiques en lien avec les résidences d'artistes au CCPJ
- ...

4. Le fonds documentaire :

Le profil médian d'un établissement de lecture publique d'un territoire de 15 000 habitants permet d'identifier les besoins moyens annuels en lecture publique de la ville de Beausoleil :

Le public et le prêt	Nombre d'inscrits emprunteurs	1 960
	Taux de la population inscrite	13%
	Nombre de documents prêtés	62 030
	Nombre de livres prêtés	47 360
Les locaux	Surface	970 m ²
	Nombre de places assises	60
Ressources documentaires	Nombre de documents :	38 340
	dont Livres	34 190
	dont Documents sonores	2 830
	dont Documents audiovisuels	1 320

Les collections du Domaine Charlot comporteront environ 30 000 documents et 2 000/3 000 jeux réparties ainsi :

- 18 000 documents adultes
- 12 000 documents jeunesse
- 2 000 à 3 000 jeux

Le détail des collections est en cours d'élaboration, une charte⁹ explicitant les objectifs de la politique documentaire de la médiathèque sera finalisée avant l'ouverture de l'équipement. Les collections seront constituées entre 2022 et 2024 (année de livraison du bâtiment).

⁹ La charte documentaire récapitule les choix opérés en matière d'orientations documentaires pour l'ensemble des collections et ressources documentaires d'une bibliothèque.

d. *La maison d'artistes*

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.13 : Que va apporter la création d'un lieu de résidence pour les artistes pour une ville de 14000 habitants ?

PV de synthèse p.13 : Quel type d'artiste (musicien, plasticien, écrivain) sera invité ? Combien de temps seront ils logés dans la résidence ? Qu'apporteront ils à la ville et aux habitants ?

PV de synthèse p.13 : Combien vont être rétribués les artistes logés dans la résidence qui leur est consacrée ?

PV de synthèse p. 14 : Quelle sera la dimension des ateliers d'artistes ? De plus, Il semblerait d'après les plans qu'ils soient situés en sous-sol, ce choix est-il judicieux ?

PV de synthèse p. 15 : En quoi est-il nécessaire de créer une hauteur de plus dans la villa Emille ?

PV de synthèse p. 17 : Une résidence d'artiste est-elle indispensable ? Ne pourrait-on pas laisser cette idée à l'arrière-pays (Voir Suorge)

Toujours dans une optique de « tiers lieu », le bâtiment annexe du Domaine Charlot disposera de cinq lieux d'hébergement permettant d'accueillir des artistes de divers horizons.

Quatre ateliers et un espace de travail partagé / coworking leur seront dédiés.

Ce choix cohérent vis-à-vis de l'animation culturelle de la Ville constitue également un clin d'œil historique au Domaine Charlot qui accueillit des artistes au début du siècle dernier dont Romain de Tiroff dit Erté, peintre, décorateur et sculpteur ayant notamment travaillé aux Folies Bergères ou pour les décors et costumes de films hollywoodiens tels Ben-Hur.

Une résidence peut être définie comme un séjour en un lieu dédié, en relation avec une activité dans un contexte particulier. Dans le domaine de la création littéraire et artistique, et plus particulièrement dans celui des arts visuels, le terme est employé pour désigner un programme visant à donner un cadre et des moyens humains, techniques et financiers à une recherche, à une création, associée ou non à des actions de sensibilisation à l'art.

L'initiative de la résidence revient à une structure publique ou privée (institution, collectivité, association, fondation, etc.) poursuivant des objectifs d'intérêt général, dans la durée, qui impliquent des orientations et une programmation. Le Ministère de la Culture et de la Communication précise le cadre dans une Circulaire du 8 juin 2016¹⁰ relative au soutien d'artistes et d'équipes artistiques en résidence.

¹⁰ Le 8 juin 2016 In BO n° 259

La structure accueillante s'engage à fournir un cadre adapté au projet de l'artiste. Cela implique la mise à disposition d'un lieu de travail, d'un hébergement ainsi que des moyens financiers, techniques et humains. Au-delà de la fonction essentielle de soutien à la création que les collectivités sont appelées à remplir, les actions de médiation sont autant d'entrées possibles pour construire une société plus « solidaire ».

- Le projet de résidence de la ville de Beausoleil s'appuie sur les objectifs suivants :*
- *Construire un parcours de médiation en direction de tous les publics (notamment dans le cadre de l'EAC) ;*
 - *Permettre aux habitants du territoire, notamment les plus fragiles, d'entrer en contact avec la création contemporaine ;*
 - *Contribuer à la sensibilisation et à la découverte des différentes formes de la création artistique à destination de tous les publics ;*
 - *Impulser des initiatives locales autour de la promotion de l'art contemporain ;*
 - *Accroître la visibilité des artistes issus de la Région ;*
 - *Faire rayonner la ville dans son territoire, au niveau local, départemental, régional voir national.*

Selon le Ministère de la Culture, les résidences doivent prendre en compte l'ensemble des disciplines artistiques. Les artistes qui seront sollicités devront répondre à différents types de critères. L'artiste-résident sera choisi, dans la grande majorité des cas, à l'issue d'un appel à candidatures, par un jury représentatif de l'ensemble des acteurs locaux (professionnels de la culture, de l'éducation et de l'éducatif) et de leurs partenaires.

La commune souhaite s'orienter vers des résidences dites de mission (ou artiste en territoire) axées sur le développement culturel d'un territoire à des fins d'éducation artistique ou d'action culturelle et territoriale. Les résidences porteront sur :

- *Le spectacle vivant (théâtre, musique, danse, arts de la rue, cirque, conte/oralité, etc.) ;*
- *Le champ des arts plastiques et visuels, des arts appliqués, de l'architecture et du paysage ;*
- *Le cinéma, l'audiovisuel ou le multimédia ;*
- *Les auteurs écrivains pour des interventions littéraires tels que lectures et performances, texte-affiches, textes diffusés par le biais des nouvelles technologies ou des médias, rencontres avec des cercles de lecteurs, etc.*

Les résidences-mission permettent une démarche d'expérimentation à des fins de renforcement du lien social, d'éducation citoyenne et de démocratisation culturelle.

L'artiste résident sera appelé à séjourner sur notre territoire afin de rencontrer nos habitants. Tous les types de résidences seront envisagés, de quelques jours pour les plus courtes à plusieurs mois pour les plus importantes.

La résidence est conçue pour déborder¹¹ des murs du Domaine Charlot. D'abord en s'insérant dans le projet éducatif de la Ville de Beausoleil, elle permettra aux jeunes de découvrir la démarche de création, d'expérimenter une démarche artistique, de rencontrer au plus près l'artiste et son œuvre et de se familiariser avec une structure culturelle. Elle contribuera, de ce fait, de manière décisive, au parcours d'éducation artistique et culturelle (P.E.A.C.) qui doit être garanti à chaque jeune dans ses différents temps (scolaire, périscolaire, extra-scolaire), utilisant pour ce faire le levier de l'éducation artistique et culturelle (dispositif 100% EAC). Elle offrira également à l'équipe enseignante la possibilité de rencontrer un artiste et sa création, d'échanger avec lui, de s'ouvrir à un autre univers ; de poser un autre regard sur le monde et sur les élèves.

Puis d'un point de vue social, elle poussera à la création de lieux de coopération et du faire ensemble. Pour Margot de Roquefeuil, la résidence « est un outil qui développe le lien social sur un territoire puisqu'elle incite à la rencontre de ses acteurs et les pousse à agir ensemble ¹² ». Le public du centre social y trouvera des actions de proximité permettant la construction d'une « image de soi positive » s'incarnant dans la réalisation d'objets, de textes ou de tout autre projet à des fins de création collective et individuelle.

Enfin d'un point de vue citoyen, elle interviendra dans un processus de construction d'un pouvoir d'agir collectif en permettant la rencontre, la coopération, la création sur le territoire. Elle servira de catalyseur à l'émergence de nouveaux projets :

- Création d'un journal de quartier ou à la production de récits de vie (écrivain-e) ;
- Galerie de portraits sensibles d'habitants du territoire (Photographe) ;
- Cartographie des parcours de migrations des habitants de Beausoleil (artiste numérique)
- ...

La possibilité d'accueillir des artistes en résidence viendra donc renforcer le dispositif éducatif et social mis en place par la collectivité. Vecteur de lien social, d'accès à la culture, d'identité pour le territoire et ses habitants, les résidences artistiques et l'accompagnement à la création occuperont une place particulière dans l'action culturelle et sociale de la ville de Beausoleil.

La rétribution des artistes logés dans la résidence :

Le mode de fonctionnement est clair et transparent entre les acteurs d'un projet commun. La cession (contrat de cession des droits d'exploitation d'un spectacle) ou la monstration (droits d'exposition) de l'œuvre doivent être rémunérées en tant que telles et à leur juste valeur. L'accueil en résidence préalable à la création n'exonère pas le lieu d'accueil de ses responsabilités vis-à-vis des artistes et de leur rémunération.

¹¹ Margot de Roquefeuil, « Les impacts territoriaux et sociaux de la mise en place d'un dispositif de résidence d'artiste en centre d'art » <https://edition.uqam.ca/atps/article/view/102>, 2018.

¹² Ibid

Nous envisageons deux options de contrat de résidence :

- les représentations faisant l'objet d'un contrat de cession sur les créations et les interventions spécifiques, donc les modes de rémunération seront de l'ordre d'une bourse (entre 500,00 € et 700,00 € la semaine).
- Une deuxième option consiste à inviter les jeunes artistes qui voudront expérimenter et créer autour d'un projet artistique, dans ce cas de figure les moyens mis à leur disposition seront en nature (salle de travail, bureau, matériel), apports logistiques, prise en charge des frais de repas ou d'hébergement.

Un planning, le plus détaillé possible, des activités, de l'occupation de la salle, de la mise à disposition de matériel ou de personnel, ainsi que les dossiers techniques des salles sera coconstruit avec l'artiste-auteur. Il faut noter que les subventions publiques attribués par l'Etat (DRAC PACA) peuvent atteindre 80 % du budget du projet.

e. L'espace forum / restauration

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.15: Le bruit lié en particulier au fonctionnement du restaurant/bar sera-t-il limité entre autres par des heures de fermeture permettant aux riverains de bénéficier de calme?

PV de synthèse p.15 : Quelle est l'utilité du bar/restaurant qui va entraîner du bruit et dont la construction augmente la hauteur sur rue de l'ensemble ? N'était-il pas possible de concevoir « une guinguette » plus petite ?

PV de synthèse p.15 : Le bruit lié en particulier au fonctionnement du restaurant/bar sera-t-il limité entre autres par des heures de fermeture permettant aux riverains de bénéficier de calme?

Depuis plusieurs années déjà les professionnels de la Lecture Publique préconisent d'implanter dans les médiathèques, des lieux permettant la restauration. De nombreuses expériences ont lieu dans ces « troisièmes lieux », la médiathèque de Roubaix, la bibliothèque municipale de Lyon, notamment, ont créé des lieux de restauration rapide. L'espace de restauration y est pensé comme un lieu de vie, d'échange et de partage.

Au Domaine Charlot, il viendra compléter l'offre en accompagnant le projet social, éducatif et culturel. Des expositions, des concerts, des lectures y seront régulièrement proposées. La médiathèque mettra à disposition des consommateurs la presse quotidienne ainsi que des accès Internet. En peu de mots, c'est un espace conçu pour être une véritable plus-value au projet.

L'ambiance sonore sera maîtrisée par la qualité acoustique du bâtiment. Les animations en extérieur, sauf cas exceptionnel, auront lieu sur des plages horaires respectueuses des temps de vie des habitants du quartier.

D. Le choix de la localisation et du dimensionnement du projet

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.11 : Toutes les autres possibilités que la destruction ou du moins la diminution (du jardin) ont-elles été envisagées? D'autres lieux d'implantation du projet en particulier dans le cadre de la C.A.R.F. n'était-il pas possible

PV de synthèse p.12 : Le problème du non accès à la culture ne peut-il être résolu avec les structures existantes (logiques optimisation ressources) ?

PV de synthèse p.14 : Des places de parking sont mentionnées dans la notice de présentation, elles ne sont pas visibles sur les plans. Qu'en est-il effectivement ?

PV de synthèse p.15 : Comment la ville compte-elle favoriser la « mobilité douce », afin d'éviter un surplus de circulation difficilement gérable ?

PV de synthèse p.15 : En quoi est-il nécessaire de créer une hauteur de plus dans la villa Emilie ?

PV de synthèse p.16 : A-t-il été envisagé au cours de la réflexion sur le projet de créer la médiathèque dans les locaux existants, villa Chêne et ainsi ne pas détruire le jardin mais le réhabiliter ? Si non pourquoi ? En effet, si la création d'une médiathèque est considérée dans 6 dire comme une bonne chose, l'ampleur du projet est rejetée.

PV de synthèse p.16 : Pourquoi ne pas utiliser le musée du Poilu (sous-utilisé) pour la médiathèque? Surface RM

PV de synthèse p.16 : Pourquoi ne pas utiliser le rez-de-chaussée de la villa Ste Thérèse ?

PV de synthèse p.16 : Le centre culturel Prince Héritaire Jacques ne dispose-t-il pas d'espaces non utilisés ?

PV de synthèse p.16 : Pourquoi ne pas utiliser des espaces déjà existants appartenant à la mairie ?

PV de synthèse p.16 : Quels sont les locaux vides dont dispose la mairie ? La ville ne possède-t-elle pas d'autres locaux où la médiathèque pourrait être implantée ?

PV de synthèse p.16 : Un bâti moins important n'aurait-il pas pu être conçu ? Qu'est ce qui justifie l'ampleur du projet ? Une taille moindre permettrait aux voisins de conserver en grande partie la vue, pourrait entraîner une moindre disparition du jardin, répondrait mieux aux exigences environnementales et ainsi satisferait plus d'habitants.

La centralité du Domaine Charlot, situé à proximité immédiate du cœur de Ville est un des facteurs déterminant de la pertinence de la réalisation du projet en ses murs.

La Ville de Beausoleil s'est engagée dans un projet de mobilité active et durable avec pour objectif d'atteindre une nouvelle qualité de vie et de diminuer le flux automobile sur le territoire de la Commune.

Ce projet de mobilité douce se décline en deux axes :

- *piétonnisation de la ville, en procédant à l'élargissement des trottoirs des principaux axes de circulation des trois quartiers de la Ville ;*
- *création d'une chaîne de déplacements urbains en mode doux par la mécanisations des escaliers.*

Ainsi, le Domaine Charlot se trouvera directement desservi par les escalators installés le long des escaliers du Riviera, qui déboucheront à quelques dizaines de mètres de l'équipement.

C'est pourquoi l'établissement ne comportera pas de places de parking à destination du public. Les utilisateurs motorisés pourront bénéficier de l'offre de stationnement des deux parkings publics situés en centre-ville et rejoindre le Domaine Charlot par le circuit des escalators.

Par ailleurs, la Ville souhaite organiser, autour de ce parcours de mobilité douce, son offre culturelle, associative et sportive. Ce regroupement des activités municipales sur le centre-ville, déjà amorcé au travers des équipements Centre Culturel Prince Jacques, Théâtre Michel Daner, Centre Histoire et Mémoire Roger Bennati et Dojo Municipal Joseph Moraleda, permet, du fait de la proximité de ces différents bâtiments et de leur facilité de desserte, de favoriser l'accès de la population à ce réseau d'offres publiques.

L'implantation de la médiathèque - centre social en ces lieux répond à cette logique de maillage territorial.

Ce même principe s'applique à l'offre de services sociaux. En effet, le Domaine Charlot se trouve à proximité immédiate de la maison des solidarités départementales (MSD) sise avenue Foch à 150 mètres du Domaine. A l'échelle communale, le service social est pris en charge par deux institutions : la Commune, via son CCAS, et le Département qui a la compétence de la protection de l'enfance et qui accompagne à ce titre les familles avec mineurs à charge. La proximité de ces deux structures porte donc sens pour la population fragile souvent bénéficiaire des deux institutions.

Par ailleurs, la Ville de Beausoleil présente un territoire très contraint en termes d'aménagement urbain. Les terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux équipements sont donc rares sur la commune dont le relief est relativement accidenté. La mobilisation des fonciers encore disponibles à l'urbanisation se heurte, du fait de leur rareté et de leur coût élevé, à des difficultés d'équilibre économique des opérations.

Le Domaine Charlot, au regard de sa superficie et sa localisation, est le seul bâti appartenant au patrimoine de la Commune correspondant au cahier des charges attendu de la médiathèque - centre social.

*En effet, le calcul du nombre de m² minimum dédiés à un service de lecture publique se fonde sur les préconisations du Ministère de la culture. Pour les communes de 1 430 à 25 000 habitants, le seuil indiqué est de 0,07 m² par habitant soit pour la Commune de Beausoleil (13 625 *0,07) environ 954 m².*

S'agissant de la maison d'artistes, qui justifie de la surélévation d'un étage de la Villa Emilie, il résulte des conseils des principales institutions gérant ce type d'équipement (Direction Régionale des Affaires Culturelles, etc...) qu'un projet moyen en France doit contenir entre 4 et 6 hébergements d'une vingtaine de m² chacun, ce en complément des espaces de vie commune et des ateliers dédiés à la production artistique.

Les chambres de la maison d'artistes ont été pensées pour être confortables et individuelles. Le projet inclut également une chambre pour artistes handicapés ou pour des artistes (femmes ou hommes) avec enfants. Chaque chambre a une dimension de 25 m².

Le projet intègre un co-living, espace commun où les artistes se rencontrent ou peuvent recevoir du public, dans l'idée que l'art et la culture doivent diffuser.

Un atelier d'artiste de 56m², au niveau bas du terrain, partiellement enterré, est vitré en sa façade sud. Cet espace est lumineux et la façade ouverte sur le jardin permettra de créer les conditions optimales à l'intervention des artistes.

Dans la villa Chêne sont également aménagés deux grands ateliers dédiés à la création et aux performances artistiques.

Les besoins de superficie des services sociaux ont eux été estimés sur la base de la revalorisation qualitative des surfaces actuellement exploitées.

La totalité des surfaces de plancher nécessaires à la réalisation du projet a ainsi été estimée, au stade de l'avant-projet définitif, à 2 694 m².

En l'état de cette analyse du besoin, seul le Domaine Charlot correspond, tant en termes de surface que de centralité, à cette capacité de développement au sein tant du patrimoine de la Collectivité que des opportunités foncières qui ont pu s'offrir à elle ces dernières années.

Pour répondre plus précisément à la question d'une éventuelle faisabilité de l'opération au sein du Foyer du Poilu, outre l'aspect exceptionnel et qualitatif de ce lieu de mémoire qui n'a pas devenir à disparaître, il convient de rappeler que ce bâtiment, cadastré section AE n°320 sis 9 avenue Maréchal Foch, qui n'est pas propriété de la Commune, est d'une superficie parcellaire est de 371 m², excluant toute faisabilité d'un tel projet sur ce foncier.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

En dernier lieu, l'implantation de cet équipement public, portant les valeurs socio-culturelles et éducatives fortes défendues par la Municipalité, au sein d'un bâtiment emblématique des origines architecturales et de développement urbain de la Ville est un choix volontaire.

La réalisation de cette médiathèque - centre social ouvre le Domaine Charlot au public et donne à la population l'accès à ce riche patrimoine et à ses jardins d'exception.

Préempté avant d'être définitivement privatisé dans le cadre d'une opération de promotion immobilière privée, le Domaine Charlot sera demain un lieu partagé par tous les beausoleillois.

Il est évident que, hors les financements dont bénéficie ce projet socio-culturel d'envergure de la part des partenaires publics, la Ville n'aurait pas pu continuer à porter sans orientation de politique publique forte la charge de ce domaine. Il y a donc également, dans l'interaction entre le choix du lieu et sa nouvelle vocation, une volonté marquée de préserver, valoriser le Domaine Charlot, et de le rendre maintenant et pour l'avenir aux habitants de Beausoleil.

II. La question des jardins

En propos liminaires, il est rappelé que la priorité de protection et de valorisation des jardins du Domaine Charlot dans l'opération, s'est traduite par l'exigence de la présence d'un paysagiste de qualité dans l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de la conception du projet.

Ainsi, l'amélioration paysagère des jardins a été confiée à Monsieur Nicolas GILSOUL, Grand Prix de Rome, architecte, docteur en sciences et paysagiste. Ses réalisations ont reçu depuis 1996 de nombreuses distinctions internationales. Il combine depuis 1997 une pratique opérationnelle et une activité de conseil sur plus de 18 pays dans le domaine de l'architecture, du paysage urbain et des jardins d'exception.

A. La place des jardins dans le projet

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.10 : La réimplantation des arbres proposée dans le projet est très aléatoire.

PV de synthèse p.10 : Le jardin pourrait devenir un lieu de rencontres entre générations.

PV de synthèse p.11 : Où vont être rapatriées les ruches et les poules ? [La présence de ruches et de poules intéresse les enfants]

PV de synthèse p.11 : Le jardin est actuellement de 1200m² (voir document « Le Domaine Charlot, Médiathèque Charlot ») quelle sera sa superficie après les travaux ? Quel espace sera réservé à la pleine terre ? La surface laissée au jardin permettra-t-elle de faire de la permaculture, comme l'indique la notice ?

PV de synthèse p. 11 : Un jardin artificiellement réimplanté peut-il procurer les mêmes effets qu'un « vrai jardin » (biodiversité, arbres, etc.) ?

PV de synthèse p. 11 : Le remodelage du jardin ne va-t-il pas entraîner une baisse de la biodiversité ?

PV de synthèse p. 11 : Quelles précautions compte prendre la ville pour permettre que la réimplantation des arbres se fasse dans de bonnes conditions ?

PV de synthèse p. 11 : Pourquoi le jardin a-t-il été laissé à l'abandon pendant si longtemps (date d'acquisition du domaine 2008)

PV de synthèse p. 16 : Pourquoi ne pas faire du jardin un lieu de culture ouvert avec lectures ombragées, expositions ? Vu le confinement un lieu ouvert ne serait-il pas le bienvenu ?

a. Précisions réglementaires sur la question des « jardins à protéger »

La protection et la conservation des jardins dans le projet revêt deux aspects, celui de la protection juridique des « jardins à protéger » qui est actuellement instituée sur la parcelle et qu'il convient d'adapter afin de permettre la réalisation de l'opération, et la question de la mise en valeur, de la protection de la biodiversité et de la conservation des jardins patrimoniaux du Domaine Charlot.

La protection juridique des « jardins à protéger » est une traduction locale de la possibilité offerte par l'article L.151-23 Code de l'Urbanisme via le règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage ... à protéger notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ».

A ce titre, la simple obligation posée par le règlement prévoit que ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble, ce qui implique que les jardins doivent conserver leur caractère végétal s'il existe et donc être plantés ou conserver leur caractère de cour ou patio s'ils ne sont pas végétalisés. Il convient de ne pas confondre cette protection avec le classement d'un terrain en espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) qui a lui pour conséquence stricte d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

b. Le devenir des jardins composant historiquement le Domaine Charlot

Cette précision sur les enjeux du cadre réglementaire apportée, il est rappelé que le projet ne se trouve en déséquilibre avec la règlementation des jardins à protéger que sur la partie de la parcelle destinée à accueillir l'extension sous forme de verrière.

Il n'impacte pas le maintien de la continuité écologique sur les quatre jardins historiques du domaine, cet espace de biodiversité étant donc pleinement conservé et continuant de jouer son rôle dans l'écosystème du quartier (Cf. plans joints)

Il est important de rappeler, que le Domaine Charlot est un des plus anciens domaines qui composaient le quartier du Carnier. Cette parcelle est historiquement constituée d'une maison de maître, la villa Chêne (bâtie avant 1880), du chalet Emilie et d'un jardin d'agrément. Elle est cadastrée Section AE n°401 et 402 pour une superficie de 1 700 m². Ce bien a été préempté par la Ville de Beausoleil en octobre 2008, alors qu'il s'apprêtait à être cédé à une société de promotion immobilière. La commune s'est opposée en effet à tout projet de construction immobilière.

En juillet 2009, la Ville s'est, en outre, portée acquéreur de la parcelle immédiatement voisine du Domaine Charlot, cadastrée Section AE n°400. Ce bien de 393 m², qui ne faisait pas partie de la propriété historique, est un terrain nu sur lequel existe uniquement un poulailler, bâti sur une ancienne citerne, et un garage en bordure de l'avenue Maréchal Foch. C'est sur cette dernière parcelle que vient s'implanter l'extension sous forme de verrière destinée à accueillir la médiathèque au cœur du projet porté par la Collectivité.

Ainsi, le jardin historique du Domaine, situé au-devant, à l'arrière et à l'est de la Villa Chêne n'est impacté que marginalement par le projet objet de l'enquête publique.

c. Description et destination des jardins du projet

Quatre jardins aux ambiances originales se déploient en paliers vers l'horizon.

Le jardin patrimonial est agrandi, restauré et enrichi pour devenir le Jardin du Marché¹³.

La Chambre des Feuilluges, méditative et ombragée, se niche un niveau dessous.

A l'avant de la villa, en balcon sur la ville, le Jardin des Hespérides accueille les enfants avec une petite collection de citrus voyageurs.

Ces trois jardins forment un ensemble connecté, une balade continue qui cadre des vues sur les restanques intérieures du centre culturel, les toits de la ville et la Méditerranée. Le quatrième jardin, tout en longueur, est accessible depuis la bibliothèque, c'est le Repaire des Dicksonia, les fougères arborescentes. Il est densément planté pour donner l'illusion de la profondeur depuis la médiathèque malgré ses dimensions. Les surprenantes fougères arborescentes émergent d'un paysage de palmes et d'acanthes très graphiques, évoquant un paysage des premiers âges. On y lit calmement.

L'ambition sociale du projet transparait dans le jardin. Ce n'est pas seulement un jardin d'apparat, c'est un support d'apprentissage, ethnobotanique. Les plantes ont été choisies pour raconter des histoires à partir d'un trait commun - rassembler les populations diversifiées de Beausoleil - qui passe aussi par la préparation des repas, la façon de goûter le monde.

Les jardin vont explorer dans un biome méditerranéen, une végétation, grâce au climat extraordinaire, qui va faire des échos à toutes le cultures représentées à Beausoleil.

Le jardin est non seulement un jardin public dans lequel on passe pour entrer dans la médiathèque ou le centre social, mais aussi un support utile à la culture, au partage et à l'échange.

Les jardins présenteront des interactions avec l'ensemble des animations sociales, offres culturelles et éducatives et propositions artistiques présentes dans la médiathèque - centre social.

Ils recevront des expositions et seront le lieu d'animations et de performances artistiques. Au-devant du centre social, ils accueilleront également ses bénéficiaires.

Enfin, ils seront en libre accès à la population, même en dehors des heures d'ouverture des équipements publics accueillis dans le Domaine Charlot.

¹³ Noms des jardins figurant dans la notice descriptive paysage de l'APD

d. La superficie des jardins :

Les quatre jardins présenteront les superficies suivantes : Le jardin agricole¹⁴ 275 m², le jardin monacal 150 m², le jardin d'apparat 223 m², le jardin poétique 425 m² soit un ensemble de 1073 m² dédiés aux jardins. Ces 4 jardins aux ambiances bien différenciées représentent environ 460m² d'espace fertile.

e. La valorisation de la biodiversité des jardins existants :

Si la partie non inclus historiquement dans le domaine, située à l'ouest du grand escalier central, et donc de la villa Chêne, devient la médiathèque, tous les jardins existants à l'ouest du projet (au-dessus, en dessous et côté est de la villa Chêne) sont conservés et améliorés..

Cette amélioration est garantie par les précautions et motifs suivants :

- D'abord, il a été réalisé un relevé précis des arbres et des grands sujets qui sont en place. C'est un préalable. A cette occasion a été vérifié l'état phytosanitaire des arbres. Les agrumes, à part quelques un, étaient plutôt dans un état fragile, le mimosa était tordu, etc. Ce préalable d'état phytosanitaire a permis d'appréhender les espèces en place et ce qui allait pouvoir être transformé ou ajouté.

- Sur la base de cette analyse, le paysagiste de l'équipe de conception a déterminé quels arbres pouvaient être transportés pour trouver une place ailleurs. Pour exemple, un très bel agrume situé dans l'emprise de la future médiathèque, sera transplanté devant la villa Chêne et retrouvera sa place dans le jardin. Il sera entouré par 7 nouveaux agrumes aux histoires particulières (oranges douces, amères, kumquat, citronniers spéciaux, etc...).

- Il y aura plus de diversités dans les espaces qu'il n'y en a aujourd'hui.

- Dans le cadre du projet, il va être procédé à l'installation de 34 espèces d'arbres différents. Non pas seulement 34 arbres mais 34 espèces d'arbres, avec 125 espèces de vivaces et grimpantes différentes. C'est au moins 15 à 20 fois plus d'espèces qu'il y a aujourd'hui dans le jardin. Environ 1000 plantes, et entre 30 et 40 arbres, seront plantés dans le jardin. Parmi ces espèces vivaces, toutes adaptées au climat de Beausoleil, certaines seront assez communes et d'autres plus particulières : des longoses, gingembres jaunes...

- Il y aura des plantes de grande qualité qui feront la continuité avec l'esprit historique du jardin, notamment avec le jardin du haut où se trouve des euphorbes chandelles de 6-7 m de haut qui seront protégés.

L'ensemble de ces précautions vient garantir la parfaite conservation, l'enrichissement de la biodiversité de ce site végétal remarquable.

f. La protection des arbres remarquables :

Il est important de souligner que prioritairement, la Ville a fait le choix de protéger et conserver les arbres, notamment dans les jardins situés au-dessus et à droite de la villa

¹⁴ Noms des espaces extérieurs tels que mentionnés au tableau des surfaces de l'APD

Chêne qui constituent une des parties en pleine terre conservée. Il peut être cité la conservation précieuse de deux avocatiers incroyables d'une dizaine de mètres de haut, d'un palmier des canaries à droite de la villa, non attaqué par l'araignée rouge qui les décime sur la Côte d'Azur, de deux cycas qui seront transplantés en partie haute car ils préfèrent la pleine terre, etc...

Toutes précautions seront prises pour que ces arbres conservés soient protégés pendant le chantier. Ainsi, il a été décidé de la mise en place de systèmes techniquement sophistiqués, proposés par la maîtrise d'œuvre, permettant de conserver ces arbres en place (système de mur de soutènement, etc. ...).

g. La transplantation des arbres :

S'agissant de la transplantation des arbres dans le cadre du projet, les sujets à transplanter sont un oranger, deux oliviers, deux cycas et deux euphorbes chandelle.

Cette transplantation sera mise en place dès le mois de septembre 2021, par un cernage de chaque sujet en dehors de la période de pousse. Les arbres vont ainsi refaire de nouvelles racines dans le périmètre de leur motte, processus favorable à la bonne reprise de ces végétaux. Ces sujets à transplanter seront au moment du chantier placés dans des caisses sur mesure, pour protéger leurs mottes, stockés à l'abri et arrosés régulièrement jusqu'à leur replantation. Les choix de transplantation opérés sont réalistes. Il ne sera pas fait de tentative pour transplanter des sujets trop grands, et pour lesquels cette démarche ne pourrait aboutir. Par précaution, et pour garantir l'écosystème biologique des jardins, toutes les espèces promises à la transplantation ont été doublées dans la définition des besoins paysagers, par la possibilité de réimplanter un nouveau sujet de qualité, avec une belle architecture et de l'importance, en lieu et place de l'arbre considéré si sa transplantation venait à ne pas aboutir.

h. L'entretien actuel du jardin

La Ville tient à apporter des précisions sur les dispositions d'entretien prises depuis 2008 sur les jardins qui, loin d'être à l'abandon, ont été régulièrement pris en charge par le service espaces verts de la collectivité. Ce dernier intervient sur le Domaine une fois par mois afin de réaliser les prestations suivantes : entretien des arbres et des arbustes, nettoyage des allées.

La taille des oliviers est réalisée une fois par an, de même que celle des agrumes qui elle a lieu au mois de février afin de respecter les saisons. La collectivité, particulièrement attachée à ce patrimoine vert, se fait accompagner par des spécialistes en la matière pour veiller à sa préservation et sa mise en valeur.

i. Les élevages présents sur site :

Pour répondre au questionnement touchant aux activités éducatives et écologiques de gestion des ruches et d'élevage de poules, un projet est actuellement étudié. Pour les ruches, elles seront déplacées sur un nouvel emplacement (Parc du Devens ou autres).

Concernant les poules, le temps des travaux, ce dernières seront placées chez un éleveur, avant de trouver un nouvel espace d'accueil sur le territoire, dans le cadre d'un élevage écoresponsable et solidaire de poules pondeuses visant à soutenir l'épicerie sociale de la Ville (Réduction des déchets alimentaires – Economies – Garantie de la qualité des produits, etc. ...)

B. La politique de la Ville de lutte contre les ilots de chaleur et d'accès aux espaces verts de son territoire.

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p. 10 : La protection des jardins est essentielle pour lutter contre la chaleur et protéger la biodiversité.

PV de synthèse p. 10 : Il existe peu d'espaces verts à Beausoleil. La Ville est l'objet d'un bétonnage à outrance.

PV de synthèse p. 10 : Comment la ville peut-elle justifier la destruction partielle d'un jardin, alors qu'il est recommandé de laisser ces espaces pour lutter contre les îlots de chaleur ?

PV de synthèse p. 10 : Ce projet ne va-t-il pas à l'encontre de la lutte contre l'artificialisation des sols ? [L'artificialisation des sols va à l'encontre des directives gouvernementales (29 juillet 2019. Texte non paru au Journal Officiel)]

PV de synthèse p. 11 : Existe-t-il dans la ville d'autres jardins où les enfants puissent jouer, les générations se rencontrer ?

PV de synthèse p.11 : Afin de pallier cette destruction, la ville pense-t-elle aménager rapidement d'autres espaces verts ?

La Ville de Beausoleil met en œuvre à l'échelle de son territoire une politique environnementale active, notamment en assurant la création et l'amélioration sur ce dernier d'un maillage d'espaces verts, lieux de sociabilisation, ouverts aux familles et aux plus jeunes.

Ces aménagements d'espaces publics permettent de lutter contre les îlots de chaleur et répondent à une démarche d'intégration systématique de la nature et du végétal dans les projets d'aménagement de la Ville (comme on en retrouve l'ambition sur le projet du Domaine Charlot).

Par cette politique, la Ville a pour objectif de répondre à l'axe 2 du SRADDET « Concilier attractivité et aménagement durable du territoire » et à ses lignes directrices 2 et 3 : « Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en

réseau, ainsi qu'à l'axe 1 du contrat d'avenir « Adaptation du territoire à la transition climatique, énergétique et environnementale ».

A ce titre, différents espaces publics de quartier sont ainsi repensés dans le cadre d'une démarche protectrice de l'environnement, tant en termes de consommation d'énergie que de végétalisation des espaces publics.

Cette programmation de réaménagement paysager et de végétalisation de différents espaces publics (parcs, jeu d'enfant, places, structures sportives, etc. ...) sur le territoire de la Commune concerne les lieux suivants :

- Square Castor et Pollux*
- Le jardin des oliviers*
- Square Auguste Dubar*
- Square François Corsi*
- Réaménagement des jardins d'Elisa*
- Jeu d'enfant du Tenao*
- Jardin du Mont Agel*
- Jardin d'enfant Tivoli*

Il s'agit ici de mobiliser la nature en ville pour ses fonctions écologiques et climatiques et de réinvestir des espaces déjà artificialisés pour certains d'entre eux. Cet ensemble d'aménagement favorisera de nouvelles plantations en milieu urbain, préservera des espaces de respiration nécessaires au bien-être des habitants et au maintien de la nature en ville.

Les études paysagères afférentes ont été réalisées en 2021, et l'ensemble des ces aménagements verra le jour entre 2021 et 2023.

Cet objectif d'atteindre une nouvelle qualité de vie pour nos concitoyens et notre territoire urbain et de s'inscrire dans la philosophie de la ville durable, a également abouti à la création du parc naturel paysager de Grima de 1,7 hectares, qui sera inauguré au mois de septembre 2021.

III. La prise en compte des contraintes du projet

A. L'insertion du projet dans le site

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.14 : Quelle sera exactement la hauteur du projet sur la rue Carnier ?

PV de synthèse p.14 : L'impact de la nouvelle construction vue de la rue ne va-t-elle pas dénoter ?

PV de synthèse p.14 : Le Béton et le verre ne sont-ils pas sources de chaleur ? Pourquoi le choix de ces matériaux ?

PV de synthèse p.14 : Pourquoi ne pas faire des toitures végétalisées et mettre en sous-sol bureaux et services pour éviter la surélévation ?

PV de synthèse p.15 : Quelles sont exactement les maisons qui perdront la vue sur la mer à cause de la hauteur de la nouvelle construction et l'augmentation de la hauteur de la villa Emilie ?

a. La hauteur des bâtis

La Villa Chêne est réhabilitée dans ses emprises et gabarits d'origine, elle n'est pas surélevée.

L'extension sous forme de verrière abritant la médiathèque est réalisée en creusant le terrain existant et ne dépasse pas les limites hautes de la propriété.

La Villa Emilie, vétuste et dont la structure porteuse est fragilisée, est démolie et reconstruite avec un niveau supplémentaire (pour répondre aux besoins de l'équipement développés dans le paragraphe ci-dessus relatif au dimensionnement du projet). Ce choix architectural entraîne une augmentation de hauteur de 3,94 m du bâti, ce qui portera la Villa à une élévation de 10,37 mètres à partir du Carnier (8,98 m sans le toit).

Cette surélévation n'entraîne toutefois pas de perte de vue supplémentaire par rapport aux jardins de la bâtisse située en face de la Villa Emilie sur la rue du Carnier (cadastrée Section AE numéro 408), les vues depuis le jardin de cette propriété étant déjà impactées par la hauteur de la Villa telle qu'existante (6,43 m au faitage en élévation à partir du carnier). La maison en elle-même, située en décalé de son jardin et de la Villa Emilie, ne connaît pas d'impact de vue lié à cette surélévation.

Enfin, le nouveau bâtiment dédié au café restaurant et à sa salle d'exposition dépasse d'un niveau sur l'avenue du Carnier. Son pontage culminera à 4,34 mètres de la rue et son acrotère (le bas du toit) à 3 mètres. Cet étage en élévation sera vitré, l'idée étant que le public voit à travers la transparence du bâtiment les expositions, les animations. Il laissera donc passer la lumière.

La Villa « Germaine » au 3 avenue du Carnier (cadastrée Section AE numéro 415) est potentiellement impactée par cette extension au niveau du rez-de-chaussée dans ses lots 9 et 10 pour des appartements de 50 m² et 57 m². La hauteur de l'extension prise sur l'avenue Carnier est de 4,34 mètres en englobant le toit tandis que la Villa Germaine comprend une hauteur de 3,50 mètres entre la rue et le bas des fenêtres. Une partie de la vue depuis ces deux appartements est donc préservée puisque la différence de 84 centimètres n'empêche pas la vision pour une personne autour d'1m60.

b. L'insertion architecturale du projet dans le site

L'Agence Barani a été désignée en juin 2020 par un jury pluridisciplinaire comme lauréat du concours lancé par la Ville. Monsieur Marc BARANI est un architecte de renom, lauréat du Grand Prix national de l'architecture et de l'Équerre d'argent. Au travers des différentes réalisations de cet architecte, enfant du pays, apparaît l'amour qu'il porte aux paysages de la Méditerranée. Son architecture s'attache aussi bien à la qualité de l'idée qu'à celle de la finition, avec cet amour des paysages méditerranéens dans lesquels viennent s'ajuster au mieux ses créations, avec une approche réfléchie, complexe et pluridisciplinaire des projets.

Il est donc chargé de conduire la réhabilitation-extension du Domaine Charlot et de ses jardins en un nouvel équipement social et culturel.

Le projet retenu allie la conservation de la Villa Chêne et la restitution de la Villa Emilie, deux villas typiques du XIX^{ème} siècle, à une extension contemporaine composée d'une grande verrière, rappelant les serres méditerranéennes, et de vitrages photovoltaïques producteurs d'énergie.

L'architecture minérale du bâtiment, privilégiant le rafraîchissement passif, épouse le relief en restanques, nichée au milieu de quatre jardins paysagers, préservant la mémoire du site.

Elle joue avec la pierre, les lumières, le végétal et la transparence.

Le Domaine Charlot était un ancien site agricole. Sur les images historiques, c'est un site où étaient situées des restanques sur lesquelles il y avait des serres. L'architecte a repris l'idée de la serre, d'un bâtiment transparent, le plus léger possible, ouvert sur l'espace public, aussi bien en haut qu'en bas, pour que la culture soit présente sur les voies et qu'elle soit visible.

Le public verra depuis l'avenue Foch l'intérieur de la médiathèque ainsi que la Villa Chêne restaurée qui trônera au milieu du site. Le projet contient un aspect patrimonial et un aspect contemporain. L'idée étant d'établir ce projet dans une continuité - jardins, serre et bâtiment patrimonial - et d'en faire un objet contemporain ouvert sur le futur.

Le terrain est en fait en partie terrassé puis couvert par une serre fermée, ce qui permet de donner de la lumière partout et d'avoir un impact minimum par rapport au site existant.

La façade de la Villa Emilie a également fait l'objet d'une réflexion architecturale particulière. Les chambres ont toutes un grand balcon, qui seront protégés par des brises soleils. A terme, de la végétation grimpante (glycine ou autre) remontera le long des murs comme dans l'habitat traditionnel. L'agence BARANI s'est inspirée pour ce faire de photos historiques de ce qu'étaient les bâtiments à Beausoleil au début du siècle (avec balcons et des treilles devant les balcons avec de la végétation).

c. Le traitement écologique de la chaleur au sein de l'équipement

La Ville s'efforce d'accompagner les habitants dans la perspective d'anticiper la mutation de la société par une proposition de services innovants. Ainsi, la Municipalité pense le Beausoleil d'aujourd'hui et de demain, ancré dans le présent et tourné vers l'avenir en intégrant le développement durable dans l'ensemble projets et bâtiments.

Ce sujet important a été traité dans le cadre du projet Domaine Charlot par un bureau d'étude spécialisé en verrière, grâce à des outils de simulation qui permettent à la fois d'avoir des espaces lumineux et de combattre la chaleur.

Plusieurs dispositifs se cumulent sur le bâtiment de la médiathèque : le traitement du verre, pour évacuer l'énergie de la chaleur, renvoyer l'énergie du soleil et des brise-soleils photovoltaïques (ce qui permet que la lumière ne rentre pas à l'intérieur), puis ensuite des stores. Il y a trois dispositifs : du verre réfléchissant avec de la sérigraphie c'est-à-dire avec des dessins opaques pour doser la lumière qui rentre et faire ressortir la chaleur, donc un verre spécial ; des brise-soleils que sont les panneaux photovoltaïques ; et les stores que l'on peut ouvrir et fermer, pour éviter la chaleur en été mais en capter l'hiver, l'ensemble étant source d'économie d'énergie.

Tout ce dispositif modulable permet de tenir, calculs à l'appui, les ambitions énergétiques économes du projet.

Deuxième chose qui est centrale pour maîtriser la consommation d'énergie tout en maintenant une température adaptée à l'usage du bâtiment : l'agence d'architecture a travaillé sur l'inertie thermique.

A l'intérieur de la médiathèque, les gradins du projet sont en béton et permettent de reproduire un mécanisme propre à l'habitation traditionnelle : ventiler la serre la nuit, puisqu'on a des ouvertures en haut et en bas, et donc de faire passer de l'air frais qui va rafraîchir la construction, qui va garder cette fraîcheur et la rediffuser en journée. Alliée aux dispositifs de protection solaire, cette conception va permettre de maintenir naturellement des températures adaptées dans le bâtiment.

Par ailleurs l'hiver, la Ville pourra capter l'énergie du soleil pour faire des économies d'énergie grâce aux brise-soleils photovoltaïques. Ce projet vertueux est contemporain par rapport aux questions du développement durable.

B. Les financements

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.13 : L'importance du projet n'est-elle pas disproportionnée par rapport à la capacité financière de la ville ?

PV de synthèse p.13 : Le financement des travaux, avec d'éventuels dépassements, le coût d'exploitation de cette structure (médiathèque, résidences d'artistes) peut-il être pris en charge par la mairie ?

PV de synthèse p.13 : De quelles garanties dispose la mairie quant au financement à moyen et long terme ?

PV de synthèse p.13 : Quel est le coût total de l'opération avec les réponses à l'appel d'offres ?

PV de synthèse p.13 : Combien d'emplois vont-ils être créés ? Comment vont-ils être financés ? Aucun emploi ne concerne l'entretien du jardin : par qui sera-t-il assuré ?

a. Les coûts de fonctionnement estimés et les aides attendues :

L'action communale se fonde sur une rigueur budgétaire qui permet de maintenir un niveau constant de fiscalité locale depuis 2008. Ce projet de territoire allie l'écologie et l'économie au social, dans un souci constant d'optimisation et de mutualisation des ressources.

1. Le budget moyen annuel de la Médiathèque :

Le profil médian d'un établissement de lecture publique pour un territoire de 15 000 habitants permet d'identifier comme suit les besoins moyens annuels de la ville de Beausoleil :

- Les moyens humains dédiés du projet :

Il est préconisé la constitution d'une équipe de 11 agents qui intègrent l'équipe de la médiathèque :

Fonction	Catégorie	Grade	Effectif cible	Coût annuel chargé
Responsable médiathèque	A	bibliothécaire	1	58 100 €
Coordinateurs services aux publics et adjoint	B+	assistant de conservation du patrimoine ppal 2 ^{ème} Cl	1	45 850 €
Coordinateur collections adultes	B	assistant de conservation du patrimoine	1	40 700 €
Coordinateur collections jeunesse	B	assistant de conservation du patrimoine	1	40 700 €
Coordinateur ludothèque	B	Ludothécaire*	1	39 600 €
Agent pôle adultes	C	adjoint de conservation du patrimoine **	2	62 000 €
Agent pôle jeunesse	C	adjoint de conservation du patrimoine **	2	62 000 €
Assistant-ludothécaire	C	ATSEM*	2	68 250 €
Total	IA 4B 6C		11	417 200 €

La direction du Domaine Charlot aura pour objectif la mise en cohérence des actions proposées avec la politique ambitieuse adoptée par le conseil municipal de Beausoleil.

Les aides attendues : Pour le fonctionnement de la médiathèque, il y a une possibilité de financement DRAC sur la création d'emploi dans le cadre de l'opération « ouvrir plus, ouvrir mieux ». Les taux varient mais peuvent couvrir, par exemple, le financement de deux ou trois emplois pendant cinq ans à hauteur de 80 % de soutien.

- *Le renouvellement des collections et les abonnements :*

Budget prévisionnel annuel*	Nombre	Coût unitaire	Total
Livres, disques, CD, ...	3 000	20 €	60 000 €
Abonnements périodiques	45	160 €	7 200 €
Abonnement plateforme de presse en ligne			5 000 €
Livres numériques			1 500 €
Abonnement plateforme de VOD			7 000 €
Abonnement plateforme de Musique en streaming			3 000 €
Abonnement plateforme de Autoformation			5 000 €
Communication			2 000 €
Actions culturelles			20 000 €
Maintenance SIGB, OPAC, RFID...			15 000 €
Base de données professionnelle			5 000 €
Fournitures			7 000 €
Petit équipement et mobilier			3 000 €
TOTAL			140 700 €

2. *Les aides au fonctionnement du centre social :*

Le projet prévisionnel de fonctionnement du centre social est estimé à 220 000 € annuel.

La question des ressources et des moyens financiers d'un centre social se réfère à l'identité du projet des centres sociaux et socioculturels qui se veulent des acteurs à part entière du développement social, et non pas de simples opérateurs des politiques publiques. Le financement des centres provient de fonds publics mais aussi de la participation financière des adhérents et de certaines prestations payantes.

Les principaux financeurs sont:

- Les Caisses d'Allocations Familiales, qui accordent un agrément ouvrant droit à une prestation de service de la CNAF. Ces structures appuient très fortement le développement des centres sociaux et socioculturels dans leur fonction d'animation globale et de participation des habitants. Les Centres sociaux peuvent bénéficier des agréments et Prestations de Service CAF : l'agrément « Animation Globale et Coordination » ouvrant droit à la Prestation de Service du même nom « PS AGC » et l'agrément « Animation Collective Famille » ouvrant droit à la Prestation de Service du même nom « PS-ACF » (Circulaire n°2016-005 du 16 mars 2016). Le Gouvernement soutient, à travers la convention d'objectifs et de gestion signée entre l'État et la caisse nationale des allocations familiales pour 2018-2022, la création de centres sociaux ou espaces d'animation de la vie sociale.

– Les Communes, sont, de fait, principalement concernées puisque le projet d'un centre s'inscrit dans une logique territoriale, quartier, commune. Nombreuses sont donc celles qui reconnaissent l'initiative des habitants et financent aussi cette fonction d'animation globale.

– Les Conseils Départementaux : leurs compétences se situent en matière de protection de l'enfance avec les centres sociaux sur de la prévention primaire, et en action sociale essentiellement sur les dispositifs d'insertion. Mais nombreux sont ceux qui eux aussi reconnaissent cette fonction centrale d'animation globale et parfois participent à la même hauteur que les CAF.

– Les Conseils Régionaux : bien que moins compétents en la matière certains d'entre eux appuient les politiques des centres.

– Les services déconcentrés de l'Etat Jeunesse et Sport (via le FONJEP principalement), Emploi et Formation Professionnelle (sur des actions d'insertion ou de retour à l'emploi), Action Sanitaire et Sociale (sur des actions d'accompagnement social), Action Culturelle participent de même aux financements des activités des centres et parfois aussi à la fonction pilotage.

En moyenne, la part des financeurs dans le budget d'un centre social est la suivante :

- Ville / CCAS : 46,5 %
- CAF : 31,4 %
- Usagers : 13,3 %
- Département : 3,5 %
- Etat : 3,3%
- Autres : 1,4%
- Région : 0,6 %

b. Le montant prévisionnel de l'investissement et les subventions attendues

1. Les travaux :

Les initiatives étatiques postérieures au rapport Orsenna-Corbin de février 2018, ont eu pour but d'accompagner financièrement les collectivités territoriales en faisant de la D.R.A.C un acteur clef pour permettre aux collectivités de bénéficier du plus grand nombre de financements possibles. Les travaux en cours de la commission des affaires culturelles vont vers un renforcement des financements pour les bibliothèques multipliant ces partenariats.

Les travaux de l'Etat¹⁵ réaffirment par ailleurs l'accompagnement de l'Etat via la dotation générale de décentralisation pour financer l'adaptation des heures d'ouverture à un public d'actifs disponibles plus tard dans la soirée ce qui correspond à la situation beausoleilloise.

La livraison du projet, d'un montant de travaux évalué à 13 542 190 € HT est prévue en juin 2023.

Seuls environ 20% de ces coûts, soit 2 600 000 €, seront financés sur les fonds propres de la Commune.

Les montants des investissements prévisionnels et des aides financières attendues dans le cadre de la réalisation des travaux sont retracés dans le plan de financement prévisionnel ci-après :

¹⁵ Mission « flash » sur les suites données au rapport Orsenna-Corbin sur les bibliothèques – Communication de Mmes Aurore Bergé et Sylvie Tolmont, rapporteurs – 24 mars 2021, Assemblée Nationale – Commission des Affaires Culturelles et de l'Éducation ;
Sylvie Robert, Sénatrice d'Ille-et-Vilaine, rapport sur l'adaptation et l'extension des horaires d'ouverture des bibliothèques publiques de France, à Fleur Pellerin, ministre de la Culture et de la Communication - 2015

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL –
MEDIATHEQUE CENTRE SOCIAL DOMAINE CHARLOT

DEPENSES	€ HT
Études	121 069
AMO	71 225
Concours d'architecture	140 000
Maîtrise d'œuvre (dont aléas 10% sur la mission de base)	2 000 000
CT	26 400
CSPS	5 655
Travaux (dont aléas 10%)	10 977 841
1% artistique	100 000
Assurance dommage ouvrage	100 000
TOTAL DES DEPENSES	13 542 190

RECETTES		€ HT
Dotation générale de décentralisation (DGD)	36,32%	4 918 573
DSIL	3%	406 265
Contrat d'avenir	5%	677 109
Soutien à la création de lieux de Lecture (REGION)	14,78%	2 001 328
Conseil Départemental	10,00%	1 354 219
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française	10%	1 354 219
Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	1%	135 421
Fondation du patrimoine	1%	135 421
Commune de Beausoleil Fonds propres	18,90%	2 559 635
TOTAL DES RESSOURCES		13 542 190

2. L'acquisition initiale des fonds documentaires et des outils d'étiquetage et numériques, s'élève au montant suivant :

Budget chantier collections	Nombre	Coût unitaire moyen	Total
Livres, CD, ...	27 000	20 €	540 000 €
Puces RFID	27 000	0,30 €	8 100 €
Film de protection des documents repositionnable			25 000 €
Etiquettes cotes	27 000	0,01 €	189 €
Codes-barres	27 000	0,1 €	2 700 €
Equipement divers (douchettes, titreuses, platines RFID...)			5 000 €
Abonnement base de données bibliographique Electre			7 000 €
Licences SIGB			75 000 €
Total :			662 989 €

Les aides attendues : La constitution des collections de la médiathèque est soutenue par la DRAC PACA à hauteur de 50 % du coût HT du montant total.

3. Enfin le coût estimé du matériel informatique et du mobilier est de :
- Le coût du matériel informatique estimé est d'environ 350 000,00 €.
 - Le montant estimé du mobilier se situe autour de 400 000,00 €

Les aides attendues :

Le matériel informatique (professionnel et public) est pris en charge par la DRAC PACA jusqu'à 65 % du montant total HT en fonction des subventions accordées par les autres partenaires et par la région PACA à hauteur de 15 % du total HT.

Le mobilier, quant à lui, est subventionnable à hauteur de 40 % du montant total HT.

Ces dépenses impacteront les budget 2022 et 2023 de la collectivité.

C. La gestion de la construction

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse P.14 : Des dispositions spéciales sont-elles prévues afin de minimiser le plus possibles les multiples inconvénients que les habitants de Beausoleil et en particulier les riverains vont subir pendant la durée des travaux ? (circulation, bruit ; pollution)

PV de synthèse p.14 : Une durée approximative des travaux a-t-elle été calculée ?

PV de synthèse p.14 : Les maisons situées sur l'avenue Carnier ne risquent-elles pas d'être fragilisées par les travaux entrepris ?

PV de synthèse p.14 : Quel type de consolidation des bâtiments a-t-il été prévu de mettre en place pendant la durée des travaux à la fois pour les villas sur le site et pour les riverains ?

PV de synthèse p.14 : La villa Chêne pourra-t-elle résister à la construction de l'ensemble du projet ?

a. Durée du chantier

La durée du chantier prévue est de 18 à 20 mois.

b. Intervenants de conception et de contrôle

L'équipe de maîtrise d'œuvre dédiée à la conception du projet est complète, composée d'ingénieurs et de géotechniciens. Par ailleurs, un bureau de contrôle valide les hypothèses des ingénieurs structures.

Cette équipe pluridisciplinaire mobilisée contrôlera le travail engagé par les entreprises de travaux à chaque étape. Ces professionnels ont l'habitude de travailler sur la région et sur ce genre de typologie de projet, maîtrisant ainsi le sujet.

c. Moyens de contrôle

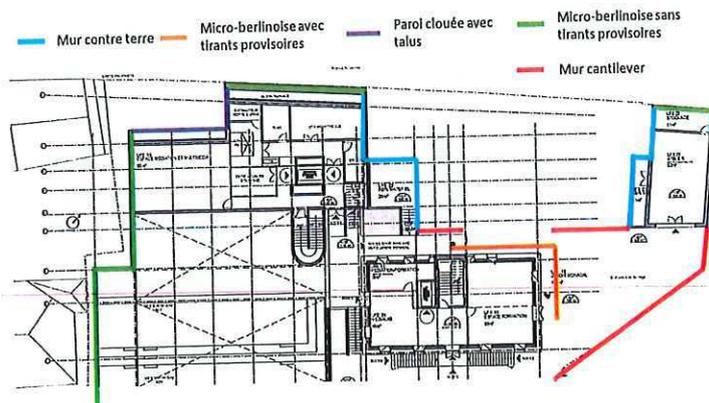
Il est prévu, dans le cadre des travaux, des mesures pour contrôler le déplacement des principaux ouvrages qui se trouvent soit sur le terrain soit à proximité. Les intervenants pourront vérifier en temps réel s'il y a des déplacements de l'ordre du millimètre.

d. Nature des terrassements : Le terrain présentant une pente naturelle, les terrassements sont de dimension raisonnable.

e. Ouvrages de confortement

5 typologies de terrassements sont envisagées (à confirmer par l'étude géotechnique en phase projet actuellement en cours) :

- *Paroi clouée avec talus* : Lors des terrassements, certains talus périmétriques sont effectués à l'aide de parois clouées, réalisées à l'aide d'un renforcement du massif de sol arrière par clouage (ancrage passifs) et d'un confinement du talus par un parement rigide de type voile en béton projeté armé.
- *Mur contre-terre* : Lorsque cela est réalisable (absence de mitoyens, pas de poussée dynamique sur structure, faible hauteur) des murs contre-terre sont mis en œuvre en laissant un talus naturel côté terre qui sera remblayé après réalisation et étanchéisation du mur.
- *Micro-berlinoise sans tirants provisoires* : Paroi de soutènement mise en œuvre le long de mitoyen : Maisons en limite ouest du Projet / Avenue du Carnier en Limite Nord du projet. Cette solution comporte l'avantage de ne pas impacter (talus ou tirants) les ouvrages mitoyens.
- *Micro-berlinoise avec tirants* : Cette paroi est mise en œuvre autour de la villa chêne afin de réaliser les terrassements sans talus et ainsi ne pas impacter les arbres à conserver. Des tirants sont mis en œuvre afin de maintenir la paroi en phase provisoire. En phase définitive, l'espace entre le mur contre-terreur de la villa est la paroi sera comblé.
- *Mur de type cantilever (en L)* : Lorsque la réalisation d'un talus est possible et que le voile ne peut être butonner (cas des voiles extérieur) des voiles de type cantilever sont mis en œuvre. Le voile existant de l'escalier Oradour sera également remplacé par un voile de type cantilever. En effet, le voile actuel comporte un ventre important rendant impossible sa conservation.



f. Gestion du chantier

Les études en cours conduiront à imposer aux entreprises qui vont intervenir sur le chantier des horaires de passage, etc. Les différentes contraintes seront formalisées et imposées aux entreprises dans le cadre des marchés au titre d'une charte de chantier vert à respecter lors de la mise en œuvre des travaux. Ce document sera formalisé à la demande de la commune par le maître d'œuvre.

L'installation de chantier se devra d'être conforme aux prescriptions de la note de gestion environnementale chantier propre et du coordonnateur de sécurité (PGC-SPS).

Par ailleurs, de manière à minimiser le volume d'enlèvement des terres lors des terrassements, la terre a été analysée, des amendements sont prévus afin d'améliorer sa fertilité, et ainsi seront récupérés sur 50 cm des terres qui seront réutilisées dans le cadre de l'aménagement des quatre jardins.

g. Contrôle des vibrations

Une méthodologie de vérification des vibrations (à déterminer par le géotechnicien) sera également mise en œuvre, notamment sur les mitoyens (méthode observationnelle).

En effet, dans le cadre de l'exécution des travaux, l'entrepreneur pourrait provoquer des vibrations sur les ouvrages existants environnants.

Ces travaux doivent faire l'objet de demandes spécifiques accompagnées du justificatif de la réalisation des travaux, de la méthodologie et de la commande faite au laboratoire agréé chargé de la mesure des vibrations.

Les mesures de vibrations seront réalisées sur les ouvrages suivants :

- Villa chêne*
- Maison située en Nord-ouest de parcelle*
- Maison située à l'Ouest de la parcelle*

D. L'impact de la modification réglementaire

Les développements du présent paragraphe répondent aux questions ci-après :

PV de synthèse p.11 : Le changement de classement dans le cadre de la modification du PLU va-t-il concerner que les parcelles du Domaine Charlot ou l'ensemble de la zone

PV de synthèse p.15 : Les riverains ne disposaient-ils pas d'une « garantie » concernant la hauteur du bâti de cette parcelle justifiant par exemple, le prix de leur bien lors de l'achat. De quand date l'ancien P.L.U. ?

PV de synthèse p.17: Le projet, respecte-il les objectifs: 11, 13, 15, 17, etc., du STRADDET ?

PV de synthèse p.17: Ne conviendrait-il pas d'attendre la mise en place du nouveau PLU, plutôt que de modifier progressivement ce dernier afin d'avoir une vision globale des projets de la ville et une plus grande cohérence ?

a. Les évolutions réglementaires

Les évolutions réglementaires apportées au zonage et au règlement ne concernent que les parcelles du Domaine Charlot. Les parcelles voisines conservent les droits à bâtir du PLU en vigueur.

b. La compatibilité avec le SRADDET

Le SRADDET est un document cadre de l'aménagement à l'échelle régionale avec lequel le PLU dans son ensemble doit être compatible. Il ne définit aucune orientation ou objectif spécifiquement applicable à l'échelle d'une parcelle. Il n'y a donc pas lieu de rechercher une quelconque compatibilité entre le projet et ce document cadre. A ce titre, la notice précise bien que « Le projet prévu est trop précis au regard de l'échelle d'application du SRADDET. Aucune disposition spécifique ne le concerne. »

Il convient toutefois de préciser que la démarche d'opposer les nombreux objectifs poursuivis par le SRADDET ne peut porter sens.

Ainsi des observations lors de l'enquête publique questionnent le respect par le projet des objectifs suivants : 11 : Déployer des opérations d'aménagement exemplaires / 13 : Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant / 15 : Préserver et promouvoir la biodiversité et les fonctionnalités écologiques des milieux terrestre, littoral et marin / 17 : Préserver les identités paysagères et améliorer le cadre de vie des habitants.

Outre l'échelle d'application, le sens du SRADDET n'est pas d'opposer ses objectifs les uns avec les autres, en particulier d'utiliser les questions paysagères ou environnementales pour bloquer tout type de projet ou de développement, tout autant constitutif de ce schéma : 27 : Conforter le développement et le rayonnement des centralités métropolitaines / 29 : Soutenir les fonctions d'équilibre des centralités locales et de proximité / 31 : Recentrer le développement sur les espaces les plus métropolisés / objectifs n°61 et 63 pour leurs aspects sociaux.

AR PREFECTURE

006-210600128-20210910-G_5_D-DE
Reçu le 14/09/2021

Conclusion :

Le soin porté à développer l'ensemble de l'argumentaire ci-dessus exposé, afin de mettre en lumière l'intérêt général prégnant que représente pour l'ensemble des habitants de Beausoleil la création d'une médiathèque - centre social au sein du Domaine Charlot, saura, je l'espère vous garantir du bienfondé de ce projet.

En espérant avoir ainsi apporté tous les éléments de contexte vous 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.

Le Maire

Gérard SPINELLI

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
VILLE DE BEAUSOLEIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE : 30 janvier 2008	
DERNIERE DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE : 29 septembre 2020	
MODIFICATIONS	REVISIONS SIMPLIFIEES, DECLARATIONS DE PROJET ET MISES A JOUR
Modification n° 1 du 3 décembre 2008	1 ^{re} mise à jour du 15 octobre 2010
Modification n° 2 du 12 juillet 2010	2 ^{me} mise à jour du 7 mai 2010
Modification n° 3 du 29 novembre 2011	Révision simplifiée n° 1 du 14 décembre 2010
Modification n° 4 du 24 avril 2012	Révision simplifiée n° 2 du 29 mars 2011
Modification n° 5 du 9 juillet 2012	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le projet de rénovation urbaine de l'Etat Jean Sarrat du 16 décembre 2011
Modification n° 6 du 21 mai 2015	Déclaration de projet n°2 lancée le 27 septembre 2013
Modification n° 7 du 10 novembre 2015	Déclaration de projet n°3 approuvée le 29 septembre 2020
Modification simplifiée n° 1 du 29 janvier 2019	Déclaration de projet n°4 approuvée le 13 septembre 2021
Révision générale lancée le 22 juillet 2020	Déclaration de projet n°5 lancée le 25 mars 2021

ECHELLE 1:2000
0m 10m 50m 100m

- LEGENDE:
- Ligne de zone
 - Espace bâti existant
 - Jardins à protéger
 - Emplacements réservés
 - Secteurs à future (Article L.123-23 du code de l'urbanisme)
 - Usages réservés (Article L.123-24 du code de l'urbanisme)
 - Zones rouges du PPR mouvements de terrain approuvé le 15/05/01 et annexé au PLU "Services d'urbanisme public"
 - Zones bleues du PPR mouvements de terrain approuvé le 15/05/01 et annexé au PLU "Services d'urbanisme public"
 - Secteur au titre de l'article L.123-11' du code de l'urbanisme dans lequel est demandée une part de 50% de logement social
 - Zone d'implantation obligatoire des constructions
 - Limitation réglementaire des hauteurs
 - Secteur de préservation et de réajustement de la diversité paysagère

