



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable**

**Décision n° CU-2021-3015
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
après examen au cas par cas de la
mise en compatibilité n°5 du plan local d'urbanisme liée à une
déclaration de projet ayant pour objectif l'aménagement du
secteur de la Crémaillère de Beausoleil (06)**

N°saisine CU-2021-3015

N°MRAe 2022DKPACA5

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Mme Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-3015, relative à la mise en compatibilité n°5 du plan local d'urbanisme liée à une déclaration de projet ayant pour objectif l'aménagement du secteur de la Crémaillère de Beausoleil (06) déposée par la Commune de Beausoleil, reçue le 26/11/21 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 16/12/21 et sa réponse en date du 24/12/21 ;

Vu la demande de pièces complémentaires adressée au pétitionnaire en date du 04/01/22 et ses réponses en date du 05/01/22 et du 14/01/22 ;

Considérant que la commune de Beausoleil, d'une superficie d'environ 3 km², compte 13 576 habitants (recensement 2018) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 30 janvier 2008 ;

Considérant que la mise en compatibilité n°5 du PLU a pour objectif à l'aménagement du secteur de la Crémaillère – Square Kraemer¹ d'une surface d'environ 1 600 m² par une résidence hôtelière (6 357 m² de surface de plancher et 800 m² d'emprise au sol) ;

Considérant que la mise en compatibilité n°5 du PLU consiste à modifier le règlement écrit et graphique pour :

- créer le sous-secteur UMc² dédié à l'aménagement du secteur de la Crémaillère – Square Kraemer ;
- déplacer les limites des sous-secteurs UBb³ et Umb⁴ au profit du sous-secteur UMc ;

1 Trois parcelles sont concernées : AE374, AE375 et AE368

2 « secteur en prolongement ouest du centre urbain de Beausoleil, en limite de la Principauté de Monaco... correspond au secteur à plan de masse du secteur du Square Kraemer »

3 « secteur continu et dense du péricentre qui ne présentent pas de forte valeur patrimoniale et sont constitués de plus faible hauteur »

4 « prolongement ouest du centre urbain de Beausoleil, en limite de la Principauté de Monaco... secteur déjà urbanisé dans lequel les actions doivent tendre vers la réhabilitation du bâti »

- inclure le sous-secteur UMc dans le secteur plan masse⁵ ;
- autoriser des constructions de hauteur frontale de 27 m environ pour le sous-secteur UMc ;

Considérant que le territoire communal est concerné par :

- la zone Natura 2000 « Corniches de la Riviera » ;
- la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros » ;

Considérant que le projet de mise en compatibilité n°5 du plan local d'urbanisme liée à une déclaration de projet ayant pour objectif l'aménagement du secteur de la Crémaillère ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que le secteur de projet est situé en zone « non exposée » du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain naturels sur le territoire de la commune de Beausoleil ;

Considérant que le secteur de projet est situé en zone d'aléa moyen d'exposition au risque de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, dit « retrait-gonflement des argiles » ;

Considérant que, selon les informations fournies par le pétitionnaire, la mise en compatibilité n°5 du plan local d'urbanisme liée à une déclaration de projet ayant pour objectif l'aménagement du secteur de la Crémaillère maintient et protège les espaces arborés du vallon de Grima et de ses alentours, en respectant les lignes de crêtes structurantes des territoires de la Turbie et « *au-dessus de l'autoroute A8* » ;

Considérant que le secteur de projet est situé en dehors des périmètres de zone Natura 2000 et de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la mise en compatibilité n°5 du plan local d'urbanisme liée à une déclaration de projet ayant pour objectif l'aménagement du secteur de la Crémaillère de Beausoleil n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité n°5 du plan local d'urbanisme liée à une déclaration de projet ayant pour objectif l'aménagement du secteur de la Crémaillère situé sur la commune de Beausoleil (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

⁵ « *Tout projet se situant hors des dispositions du secteur à plan masse est soumis à l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher* »

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de la mise en compatibilité n°5 du plan local d'urbanisme liée à une déclaration de projet ayant pour objectif l'aménagement du secteur de la Crémaillère est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 24 janvier 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



| |
|----------------------------|
| Voies et délais de recours |
|----------------------------|

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13331 Marseille Cedex 3