AR Prefecture
006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

MAIRIE DE SOSPEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SOSPEL

SEANCE DU 12 MARS 2024

L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE ET LE DOUZE MARS A 20H30

Délibération 2024-12-03-02

Le Conseil Municipal de cette Commune, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Christophe BRUNENGO, 1er Adjoint

	Présent(e)	Absent(e)	Procuration		Commentaires
			Donnée	Nom du Mandataire	
Jean-Mario LORENZI		x	x	Christophe BRUNENGO	
Christophe BRUNENGO	x				
Eliane ALBIN	x				
Renaud DETOEUF	x				
Martine FERRERO	x				
David BOUSSEAU	x				
Christine COSENTINO		x			
Michel POGGI	x				
Nicole RAIBAUT	x				
Martine CHAVONET	x				
Michel CHAMPOUSSIN	x				
Khedidja OUNIS VANPOUCHE	x				
Laurence GIRAUD	x				
Livia VERET		x	x	Eliane ALBIN	
Véronique TROCH	x				
Nicolas CROO		x	x	Michel POGGI	
Marianne GERMANO ORFAO	x				
Cyril BLANSCHE		x			
Nicolas REY		x			
Lucas CHAREF		x	x	Martine CHAVONET	
Fabienne AVENOSO	x				
Jean-Pierre PEGLION	x				
Thierry GRIMONT	x				
Brigitte SCOTTO-LOMASSESE	x				
Jérome BERETTI		x			
Christophe DECADI	x				
Eliane CAMOSSETTO MUNOZ		x	x	Jean-Pierre PEGLION	

Secrétaire de Séance : Eliane ALBIN

Rapporteur : Martine FERRERO

OBJET : **Projet de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)**

La zone d'aménagement différée est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation d'un droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement.

La ZAD doit être créée par le Préfet de Département, sur proposition de la Commune et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent.

AR Prefecture
006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

La Commune de Sospel, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier, souhaite réaliser un projet d'aménagement sur le secteur dénommé Cramaïa (plan joint à la délibération) avec la construction de logements en mixité sociale, de commerces, mais aussi d'équipements publics (parking, salle multifonctionnelle).

Ce projet est en lien direct avec les objectifs poursuivis dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » pour le traitement de ce quartier, la demande en Logements Locatifs Sociaux et les besoins en équipements publics (voir note jointe).

Il s'agit des parcelles :

- K 492
- K 491
- K 181
- K 182

et

- AC 54
- AC 303
- AC 304
- AC 176
- AC 269
- AC 317

Dans ce cadre, Il est proposé au Conseil municipal :

- de retirer la délibération du 21 décembre 2023 n°2023-21-12-09 dans laquelle il n'était pas mentionnée la parcelle AC 304 et de la substituer à la présente.

- d'autoriser Monsieur le Maire à saisir le Préfet des Alpes-Maritimes pour la création d'une ZAD au lieu-dit Cramaïa ;

- de désigner l'Etablissement Public Foncier comme titulaire du droit de préemption ;

Ainsi fait et délibéré, l'an, jour et mois que dessus.

Votes		*Commentaires*
Pour	*22*	
Contre	*00*	
Abstention	*01*	

P/ le Maire,
Le 1er Adjoint, Président de séance

Le secrétaire de séance

AR Prefecture

006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

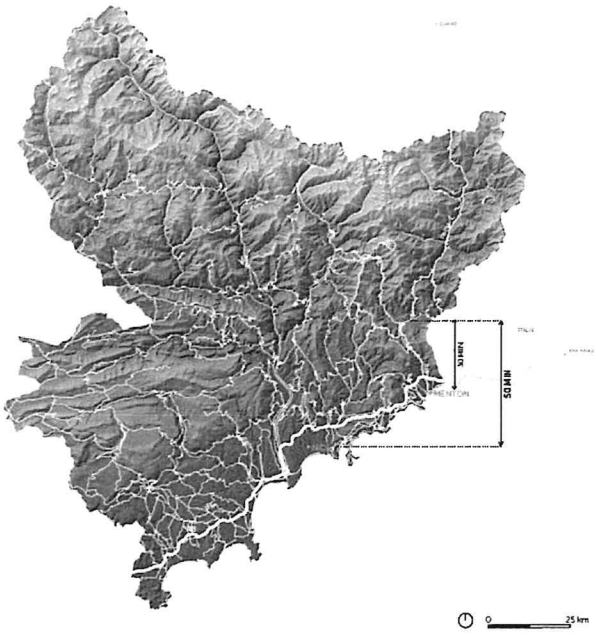
Demande de création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le site dit « Cramaia » à Sospel (06)

1. Présentation de la commune

1.1. Contexte

La commune de Sospel, située dans l'arrière-pays mentonnais, dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 3 818 habitants en 2019 sur une superficie de 62.39 Km². La commune est membre de la communauté d'agglomération de la Riviera Française (CARF). La commune est soumise à la loi Montagne mais se situe à seulement 20km du bassin de vie d'activités de la commune de Menton.

Soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, elle est déficitaire en logements sociaux avec un taux de 4,25 % au 1er janvier 2020.



Source : Etude urbaine prospective, Diagnostic et orientations @ ES-PACE

1.2. Outils de l'aménagement du territoire

Suite à l'annulation du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 14 novembre 2019, par jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 5 octobre 2023, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) est actuellement applicable sur la commune. En effet, le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 28 février 2002, était quant à lui caduque depuis mars 2017. La commune est également comprise dans le périmètre du SCOT de la Riviera Française et Roya qui est en cours d'élaboration.

Il est à noter que le Plan Local d'Habitat 2020 - 2025 de la CARF, caractérise la commune de Sospel comme une polarité qui a vocation à jouer un rôle de relai entre la façade littorale et les communes de montagne. Ce plan indique que Sospel et Breil sur Roya, autre polarité, accueilleront près de 250 logements d'ici 2026.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU annulé, affichait une volonté de développer un territoire durable en proposant une offre de logements diversifiés, en pérennisant le dynamisme économique, tout en modérant la consommation d'espaces, en luttant contre l'étalement urbain, et en préservant les caractéristiques écologiques et paysagères qui le caractérisent. Le PADD indiquait des perspectives de croissance de population de 1,2% par an à l'horizon 2030, soit plus de 49 habitants et plus de 29 logements par an.

Aussi, la commune est soumise à un plan de prévention des risques de mouvements de terrain approuvé le 7 août 2012.

AR Prefecture
006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

1.3. Petites Villes de Demain

Le 5 octobre 2021, la commune de Sospel a signé la convention d'adhésion Petites Villes de Demain avec les communes de Breil-sur-Roya et de Tende sur le territoire de CARF. Convention d'adhésion visant à se transformer en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans un délai de 18 mois à compter de la date de signature de la convention d'adhésion. En juin 2023, un avenant 1 de prorogation à la présente convention a été signé. La commune de Sospel sera au cours du premier semestre 2024 signataire de la future convention d'ORT.

Dans ce cadre, une étude de programmation urbaine de type « plan-guide » est en cours d'élaboration dont le rendu est attendu en 2024. Véritable feuille de route pour la commune, l'objectif est d'établir une projection à 15 ans pour les grandes orientations et un focus pré-opérationnel du centre bourg sur les courts, moyens et long terme afin d'accompagner la démarche de revitalisation de la commune. Le projet du site dit « l'extension »/ la « CRAMAIA » fait partie intégrante des orientations du plan guide.

Sospel disposant d'un patrimoine habité remarquable, l'Architecte des Bâtiments de France est

notamment associé à cette étude.

2. Présentation du site d'étude du projet

2.1. Situation et état des lieux

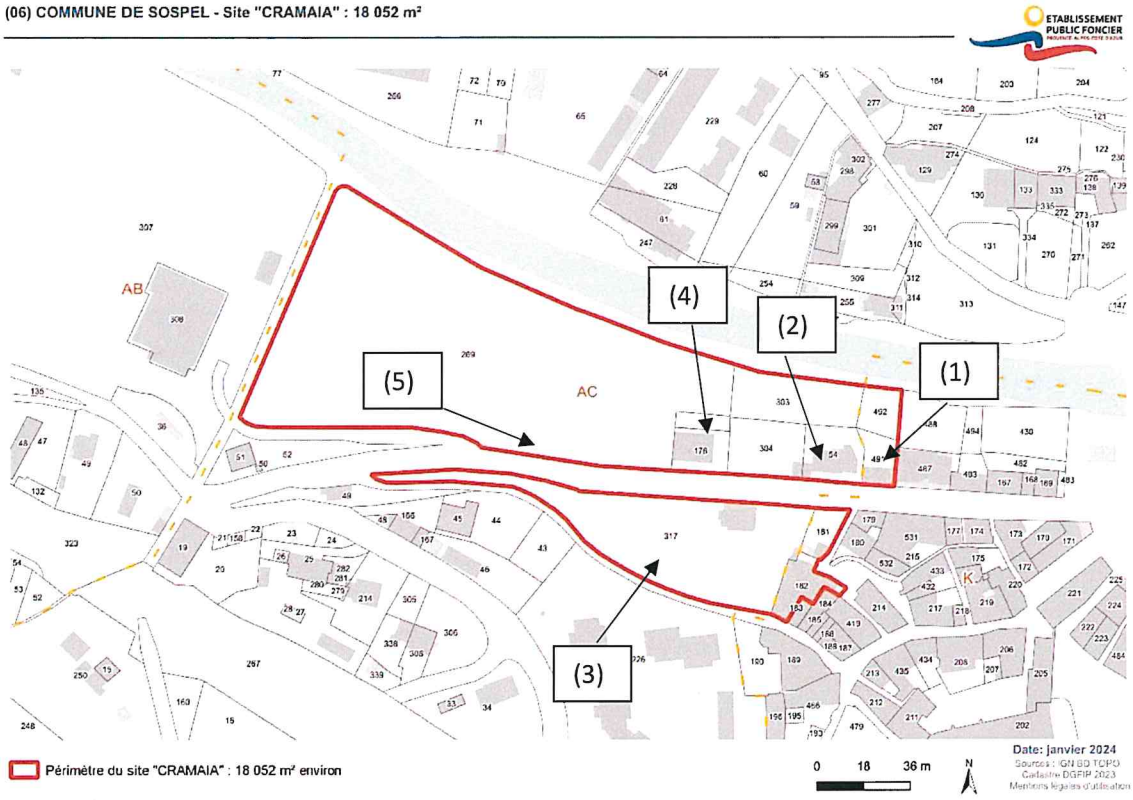
Le site de projet dit « Cramaia » est situé à l'ouest du centre-bourg historique de Sospel et en partie sur les berges de la rive Sud de la Bévéra. Il est traversé par l'avenue Jean Médecin.
D'une superficie d'environ 1,8 hectares, il est composé :

- D'un local d'activité dégradé et vacant (1),

AR Prefecture

006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

- D'un immeuble de rapport sous-occupé (2),
- D'une maison d'habitation construite sur un terrain d'agrément de 3 353 m² ainsi qu'une maison de village donnant sur la place du Vieux-Moulin (3),
- D'un bâtiment technique dédié aux réseaux téléphoniques de la commune (4),
- De terrains nus constituant en partie le parking public et la plaine des sports composée d'équipements publics au plus proche de la Bévéra et de foncier sans usage défini en front de l'avenue Jean Médecin (5).

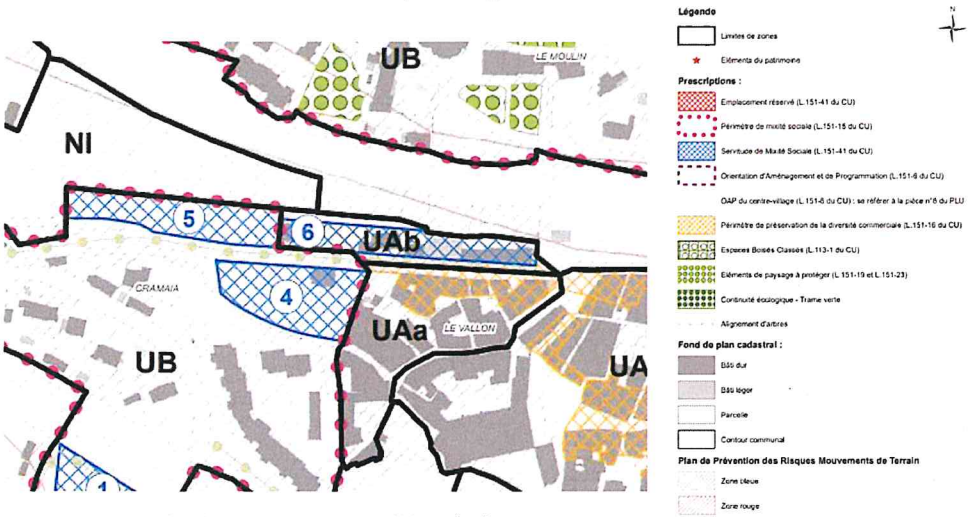


AR Prefecture
006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

2.2 Enjeux

Situé à proximité immédiate du centre-bourg concentrant les commerces sospellois et des lieux de sociabilité (place des Platanes accueillant le marché, la plaine des sports accueillant des équipements publics), le site dit « Cramaia » composé d'un bâti hétéroclite et principalement dégradé présente un fort potentiel de renouvellement urbain.

Ce site a d'ores et déjà été identifié dans le PLU approuvé en 2019 comme foncier mutable ; en effet, les servitudes de mixité sociale n°4, 5 et 6 grevaient le secteur.



Source : Extrait Plan de Zonage du PLU annulé le 05/10/2024

Ce site a également été identifié dans le cadre de l'étude urbaine prospective, plan guide, réalisée dans le cadre de Petites Villes de Demain susvisée et a été nommé « L'EXTENSION ».

La réalisation d'une opération d'aménagement permettant la création de logements neufs dont à minima 40% de logements aidés, éventuellement de commerces en rez-de-chaussée et des

AR Prefecture
006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

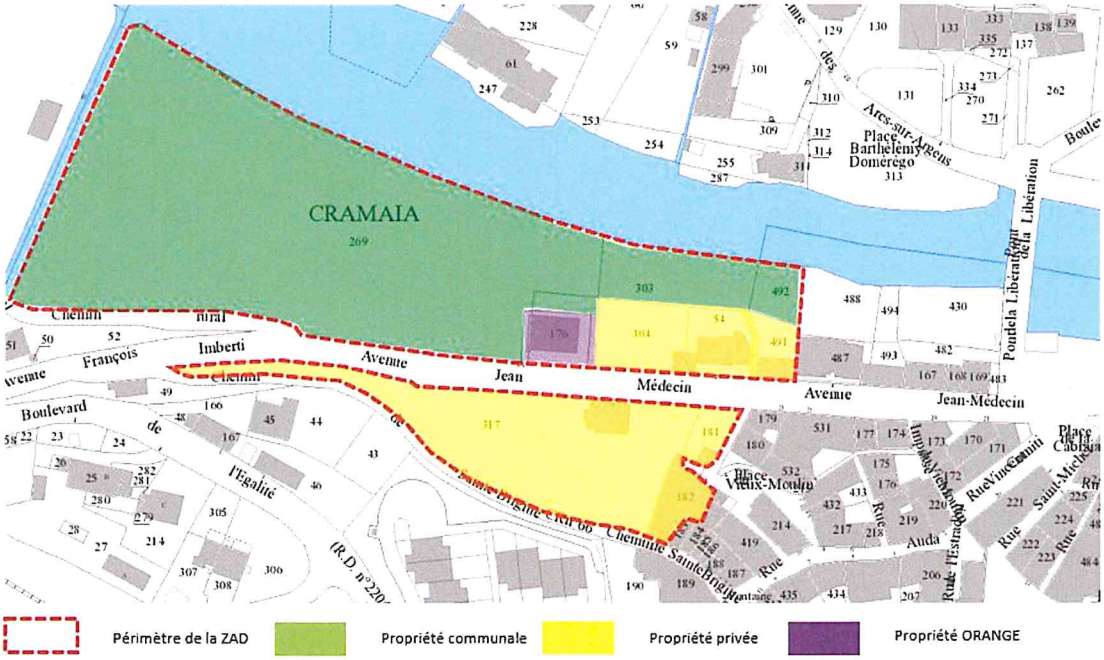
stationnements permettrait de revitaliser la commune de Sospel en proposant une nouvelle offre de logement.

L'aménagement de ce secteur permettrait de participer au renforcement du maillage du territoire et notamment du maillage piéton. Une réflexion doit également être menée sur la création de stationnements supplémentaires sur ce site face à trois principales exigences : la demande des habitants du centre historique à disposer d'un parking, le besoin des habitants des quartiers périphériques à disposer de stationnements pour leur venue au centre-ville (si possible à proximité des commerces ou des équipements structurants) et enfin, l'accueil de visiteurs extérieurs répondant à l'offre touristique.

Par ailleurs, l'un des enjeux sera de composer avec les risques naturels, à savoir le risque inondation (zone d'expansion de crue de la Bévéra en réflexion) et le risque géotechnique lié notamment à la présence de Gypse.

3. Motivation de création d'une Zone d'Aménagement Différé

3.1 Périmètre de la ZAD et maîtrise du foncier



Le périmètre de la ZAD, dont la création est souhaitée par la commune, correspond au périmètre d'étude du projet à savoir les 10 parcelles suivantes :

- Section K numéro 491,
- Section K numéro 492,
- Section AC numéro 54,
- Section AC numéro 304,
- Section AC numéro 303,
- Section AC numéro 176,
- Section AC numéro 269,
- Section K numéro 181,
- Section K numéro 182,

AR Prefecture
006-210601365-20240312-2024120302-DE
Reçu le 14/03/2024
Publié le 14/03/2024

- Section AC numéro 317,

La carte ci-dessus identifie l'état de la maitrise foncière du secteur et démontre la nécessité d'acquérir des propriétés privées dont la maîtrise est indispensable pour la réalisation du projet.

La mise en place la Zone d'Aménagement Différé permettrait ainsi de s'assurer d'une maîtrise foncière publique

3.2 Partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur

La Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur ont signé une convention habitat à caractère multi-sites n°3 le 30 mai 2022 permettant à l'EPF d'intervenir sur l'ensemble du territoire de la CARF pour des missions d'acquisitions foncières et de portage foncier de biens qui doivent permettre de réaliser des programmes habitat sur le court terme.

Pour rendre cette convention efficiente, sa mise en œuvre nécessite un partenariat fort avec les communes concernées. La CARF et la commune de Sospel ont ainsi signé une convention de mise en œuvre de la convention habitat multi-sites n°3 le 29 août 2022.

Dans ce cadre, la CARF et la commune de Sospel ont sollicité l'intervention de l'EPF pour :

- les accompagner dans la réalisation des études préalables permettant de s'assurer de la faisabilité du projet en complément de l'étude urbaine prospective réalisée au titre du programme Petites Villes de Demain,
- acquérir le foncier si la faisabilité du projet est avérée,
- céder le foncier à un opérateur désigné par la commune suite à une consultation.

3.3 Stade d'avancement

Depuis janvier 2024, les études préalables sont en cours d'élaboration. Une première version de l'étude de capacité a permis de déterminer la constructibilité du site, à savoir environ 70 logements. Un relevé topographique et une étude géotechnique doivent être réalisées pour consolider cette étude. En parallèle, l'évaluation des biens à acquérir doit être menée pour analyser le bilan financier du projet. Les différents rendus sont attendus au 2ème trimestre 2024.
Les services de l'État (service d'appui aux territoires, service aménagement, urbanisme et paysages, pôle risque, architecte des bâtiments de France) de la CARF (service habitat et le service « petites villes de demain ») sont associés à cette démarche.

Ainsi, au regard de la nécessité de maîtriser le foncier, la commune sollicite la création d'une ZAD conformément au plan ci-dessus, en vue de renouveler le tissu urbain existant par la réalisation d'une opération de logements en mixité sociale permettant la création de logements locatifs sociaux, avec éventuellement certains rez-de-chaussée commerciaux.

Il est ainsi proposé à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes de prendre un arrêté de création de la ZAD, nommée « CRAMAIA », dont le titulaire sera l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes Côte d'Azur.