

AR Prefecture

006-210601233-20240410-DCM20240410_10-DE
Reçu le 16/04/2024



DEPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES
--
ARRONDISSEMENT DE GRASSE
--
CANTON DE
CAGNES-SUR-MER-2

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du : mercredi 10 avril 2024

Présidence de Monsieur Joseph SEGURA,
Maire, Conseiller départemental des Alpes-Maritimes,
Président délégué de la Métropole Nice Côte d'Azur

Convocation :

Date d'envoi : 4 avril 2024
Date d'affichage : 4 avril 2024

Délibération :

Télétransmis en Préfecture des AM le 16 AVR 2024
Affichée en mairie le 16 AVR 2024
Notification(s) éventuelle(s) le :

NOMBRE DE CONSEILLERS MUNICIPAUX				
exercice	présents	votants	Pouvoirs	Absents
35	30	34	4	1

**OBJET : ABROGATION DE LA
DELIBERATION DU 6 DECEMBRE 2022 -
AUTORISATION DONNEE A LA SNC SAINT-
LAURENT SEASIDE VIEW DE DEPOSER UNE
AUTORISATION D'URBANISME SUR UNE
PROPRIETE COMMUNALE SISE CHEMIN
DES PALUDS**

Pôle / Service : Service Aménagement durable du territoire
(A.D.T)
Délibération N° : DCM20240410_10

Rapporteur : Monsieur BERETTONI
Secrétaire de séance : Madame MORETTO ALLEGRET

Le mercredi 10 avril 2024 à 17H30, le Conseil municipal de la Commune de Saint-Laurent-du-Var, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville en séance, sous la Présidence de M. Joseph SEGURA, Maire, et cela conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient présents :

Monsieur Joseph SEGURA, Monsieur Thomas BERETTONI, Madame Brigitte LIZEE JUAN, Madame Danielle HEBERT, Monsieur Gilles ALLARI, Madame Nathalie FRANQUELIN, Monsieur Jean-Pierre BERNARD, Madame Mary-Claude BAUZIT, Monsieur Marcel VAÏANI, Madame Marie-Paule GALEA, Monsieur Eric BONFILS, Madame Andrée NAVARRO-GUILLOT, Monsieur Bernard GIRARDOT, Madame Juliette BARALE, Monsieur Jean-Pierre PAUSELLI, Monsieur Michel ELBAZ, Madame Pierrette CHARLIER, Madame Florence ESPANOL, Monsieur Christian RADIGALES, Monsieur Christophe DOMINICI, Madame Vanessa GUERRIER BUISINE, Monsieur Yoann SUAU, Monsieur Ludovic GALLUCCIO, Madame Laurie MORETTO ALLEGRET, Monsieur Raphaël PALAYER, Madame Marie-France CORVEST, Monsieur Marc ORSATTI, Madame Astrid RAMELLA-VICENTE, Madame Sandrine BELOT, Madame Patricia CANESTRIER

Excusé(s) avec POUVOIR donné conformément aux dispositions de l'article L.2121-20 du Code général des collectivités territoriales :

Madame NESONSON à Monsieur BONFILS
Madame DEY à Monsieur ELBAZ
Madame HALIOUA à Monsieur GALLUCCIO
Monsieur VILLARDRY à Madame CANESTRIER

Absent(s) :

Monsieur MOSCHETTI

Mes chers collègues,

OBJET : **ABROGATION DE LA DELIBERATION DU 6 DECEMBRE 2022 - AUTORISATION DONNEE A LA SNC SAINT-LAURENT SEASIDE VIEW DE DEPOSER UNE AUTORISATION D'URBANISME SUR UNE PROPRIETE COMMUNALE SISE CHEMIN DES PALUDS**

Par délibération en date du 6 décembre 2022, le Conseil Municipal a autorisé la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW à déposer une autorisation d'urbanisme sur la parcelle cadastrée Section AM n°243. Il est aujourd'hui nécessaire d'abroger cet acte en raison des évolutions en lien avec l'aménagement de l'îlot localisé entre le chemin des Paluds et la RM 6007 (identifié comme l'îlot « Paluds Nord »).

En effet, en décembre 2022, la commune était propriétaire uniquement de la parcelle cadastrée Section AM n°243. Depuis, la maîtrise foncière de la commune sur cet îlot a évolué, ainsi que la nature du projet porté par le groupement Marignan et Cogedim représenté par la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW.

Il convient de rappeler que par délibération en date du jeudi 5 octobre 2023, le Conseil Municipal de la Commune a autorisé l'acquisition des parcelles cadastrées Section AM n°244-246-247-249-250 appartenant initialement à l'EPF-PACA.

La commune est donc aujourd'hui propriétaire de la quasi totalité des parcelles qui composent l'îlot « Paluds Nord », à savoir : les parcelles cadastrées Section AM n°243 (divisée en AM n°418-419), AM n°244-246-247-249-250.

De plus, le projet exposé dans la délibération du 6 décembre 2022 envisageait une programmation uniquement destinée à de l'habitat libre et du logement locatif social pour une surface de plancher d'environ 5000m², pouvant évoluer jusqu'à 7000m² au maximum.

Cette programmation n'a plus lieu d'être en raison du remaniement du projet et de l'évolution de sa programmation. En effet, un nouvel acteur s'est intégré au projet, à savoir, l'école hôtelière internationale Vatel qui souhaite notamment proposer un espace de formation avec un restaurant d'accompagnement gastronomique en vue d'y former ses étudiants.

Par courrier en date du 26 mars 2024, les sociétés Marignan et Cogedim regroupées au sein de la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW représentée par Monsieur Nicolas LEVY-PERRAULT ont sollicité la Commune en vue de déposer une autorisation d'urbanisme sur l'ensemble des parcelles précédemment évoquées.

Ce futur projet se situerait donc dans l'îlot « Paluds Nord » localisé entre le chemin des Paluds et la RM 6007, il s'intégrerait dans un programme d'aménagement plus global composé :

- des parcelles cadastrées Section AM n°243 (divisée en AM n°418-419), AM n°244-246-247-249-250 maîtrisée par la Commune de Saint-Laurent-du-Var d'une contenance d'environ 6 560m²,
- des parcelles cadastrées Section AM n°263, AM n°420-421 (anciennement AM n°248) et AM n°414-415-416-417 (anciennement AM n°242) maîtrisées par les sociétés Marignan et Cogedim représentées par la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW d'une contenance totale d'environ 1940m².

Ainsi, sur cette assiette foncière d'une surface d'environ 8 500m² dont les emprises sont représentées en annexe de la présente délibération, la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW envisage la création d'un programme d'environ 7 900 m² de surface de plancher (SDP) comprenant :

- L'implantation du groupe Vatel par la réalisation d'un espace de formation avec un restaurant d'accompagnement gastronomique,
- La réalisation de logements étudiants,
- La création de bureaux,
- La construction d'une micro-crèche,
- et enfin des logements libres.

Il convient de préciser que la SDP et la programmation indiquées dans la présente délibération sont données à titre indicatives, et sont susceptibles d'évoluer lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

OBJET : ABROGATION DE LA DELIBERATION DU 6 DECEMBRE 2022 - AUTORISATION DONNEE A LA SNC SAINT-LAURENT SEASIDE VIEW DE DEPOSER UNE AUTORISATION D'URBANISME SUR UNE PROPRIETE COMMUNALE SISE CHEMIN DES PALUDS

Le projet initial qui avait fait l'objet d'une délibération le 6 décembre 2022 comprenait uniquement des logements libres et sociaux. Cette nouvelle programmation propose donc une mixité de fonctions qui permet d'une part de valoriser l'emplacement stratégique de ce foncier, mais aussi de réduire la densité habitable du programme initial.

Comme indiqué dans la délibération du 6 décembre 2022, il convient de rappeler qu'en 2017, les sociétés Marignan et Cogedim, déjà représentées par la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW se sont positionnées sur des tènements fonciers dans le quartier des Paluds, situés de part et d'autre du chemin des Paluds incluant les terrains maîtrisés par l'EPF PACA.

Une consultation d'architectes avait été organisée à la demande de la Commune, de l'EPA et de l'EPF PACA permettant de sélectionner une équipe d'architectes afin de développer un projet global en deux tranches, la première tranche située au SUD du chemin des Paluds et la seconde tranche située au NORD, objet de la présente délibération.

Les projets ont été présentés à une commission composée de la Commune, de l'EPA et de l'EPF-PACA qui déclaré lauréat le groupement d'architectes DEVILLERS-COMTE & VOLLENWEIDER.

La première tranche SUD a donc fait l'objet d'un permis de construire N° PC 00612321C0010 délivré le 6 octobre 2021, et d'un permis de construire modificatif délivré le 29 septembre 2022 à la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW, représentée par Monsieur Thomas MIGLIORE. La déclaration d'ouverture du chantier a été déposée en mairie le 1^{er} juillet 2022.

Ce projet comprend la réalisation d'un ensemble immobilier mixte comprenant des logements, une résidence sociale, un hôtel, deux commerces et des parkings.

Des projets structurants en matière de déplacement sont en cours d'étude et seront réalisés à plus au moins long terme dans le secteur, à savoir dans un premier temps la ligne de tramway T4 et, dans un second temps, la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA).

Ainsi, au vu de l'impact de ces infrastructures sur les deux assiettes foncières précédemment évoquées, des échanges de parcelles entre la Commune, la Métropole Nice Côte d'Azur et les opérateurs privés sont rendues nécessaires pour pouvoir réaliser l'élargissement de l'avenue Frédéric Mistral, du chemin des Paluds et le passage de la LNPCA.

Par arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2023, le projet de création de la ligne 4 du tramway a été déclaré d'utilité publique sur les communes de Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var et Nice, au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur. Des emprises de l'îlot Paluds sont donc identifiées pour l'élargissement du chemin des Paluds à 18 mètres et le passage de la ligne T4 du tramway.

Conformément aux dispositions de l'article R.423-1 du Code de l'Urbanisme « les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par le pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs attestant être autorisées par eu à exécuter les travaux [...] »

Il est donc demandé aux membres du Conseil Municipal d'autoriser la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW représentée par Monsieur Nicolas LEVY-PERRAULT à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès des services compétents sur les parcelles communales cadastrées Section AM n°243 (divisée en AM n°418-419), AM n°244-246-247-249-250.

Cette autorisation ne préjuge pas de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, ni de la cession des parcelles communales concernées qui devra faire l'objet d'une délibération spécifique.

Ce projet de délibération a été examinée lors de la commission aménagement, urbanisme, habitat et foncier qui s'est tenue le mardi 26 mars 2024.

Ceci étant exposé, je vous demande donc, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

AR Prefecture

OBJET : **ABROGATION DE LA DELIBERATION DU 6 DECEMBRE 2022 - AUTORISATION DONNEE A LA SNC SAINT-LAURENT SEASIDE VIEW DE DEPOSER UNE AUTORISATION D'URBANISME SUR UNE PROPRIETE COMMUNALE SISE CHEMIN DES PALUDS**

ABROGER la délibération n°DCM20221206_20 en date du mardi 6 décembre 2022 autorisant la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès des services compétents sur la parcelle communale Section AM n°243,

AUTORISER la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW représentée Monsieur Nicolas LEVY-PERRAULT ou par tout autre représentant légal de ladite société à déposer une autorisation d'urbanisme auprès des services compétents sur les parcelles communales cadastrées Section AM n°244-246-247-249-250 et Section AM n°418-419 (anciennement AM n°243).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par :

VOIX POUR : 31

VOIX CONTRE : 2 Madame CORVEST, Madame BELOT

ABSTENTION : 1 Monsieur ORSATTI

ABROGE la délibération n°DCM20221206_20 en date du mardi 6 décembre 2022 autorisant la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès des services compétents sur la parcelle communale cadastrée Section AM n°243,

AUTORISE la SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW représentée par Monsieur Nicolas LEVY-PERRAULT ou par tout autre représentant légal de ladite société à déposer une autorisation d'urbanisme auprès des services compétents sur les parcelles communales cadastrées Section AM n°244-246-247-249-250 et Section AM n°418-419 (anciennement AM n°243).

En application des dispositions de l'article L.2122-21 du Code général des collectivités territoriales, le Maire est chargé d'exécuter les décisions du Conseil Municipal.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication, auprès du Tribunal administratif de Nice sis 18 avenue des Fleurs (06000 NICE) ou via l'application www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire de Saint-Laurent-du-Var
Conseiller Départemental des Alpes-Maritimes
Président délégué de la Métropole Nice Côte d'Azur

Joseph SEGURA

