

22 MARS 2024

Monaco, le **20 MARS 2024**

Monsieur Gérard SPINELLI
Maire de Beausoleil
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Référence : n° 2023-01755

Objet : Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Beausoleil

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 20 décembre dernier, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 14 décembre dernier, dans le cadre de la procédure de révision en cours de ce document.

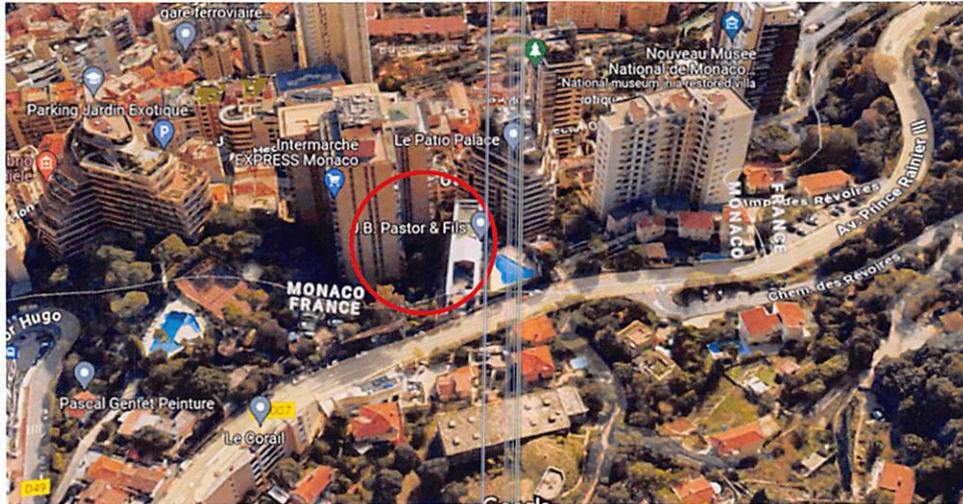
A cette suite, j'ai le plaisir de vous informer que ce projet n'appelle pas à observation de ma part, excepté en ce qui concerne la modification de zonage projetée sur les parcelles cadastrées Section AI n° 54 (correspondant à la partie de l'immeuble « Le Prestige » sis 3 580, avenue Prince Rainier III de Monaco implantée en France), AI n° 55 et AI n° 56, et qui aboutirait à faire passer lesdites parcelles de la zone UCa à la zone UC, avec des modifications règlementaires associées.

Ces évolutions seraient de nature à impacter un projet d'intérêt public que la Principauté de Monaco envisage de réaliser au droit de ces parcelles, avec la construction d'un EHPAD public d'environ 140 lits, qui serait rattaché au Centre Hospitalier Princesse Grace, en aval de l'avenue Prince Rainier III de Monaco.

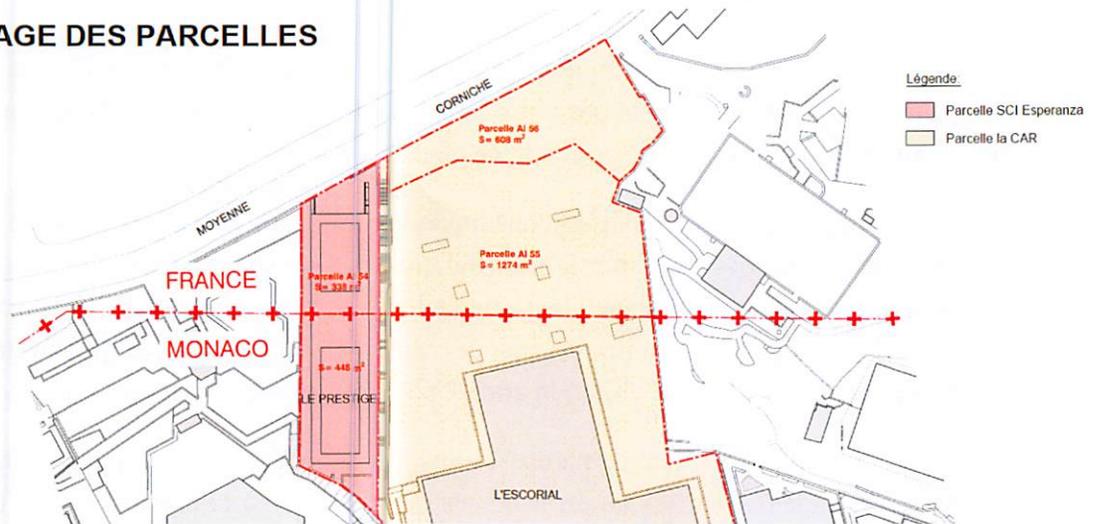
La construction projetée se développerait majoritairement sur le territoire monégasque, toutefois, les 3 parcelles susvisées seraient également partiellement urbanisées dans le cadre de ce projet d'EHPAD.

.../...

Localisation du projet – Vue Google Maps et extrait parcellaire côté France :



REPERAGE DES PARCELLES



Descriptif sommaire de ce projet d'EHPAD :

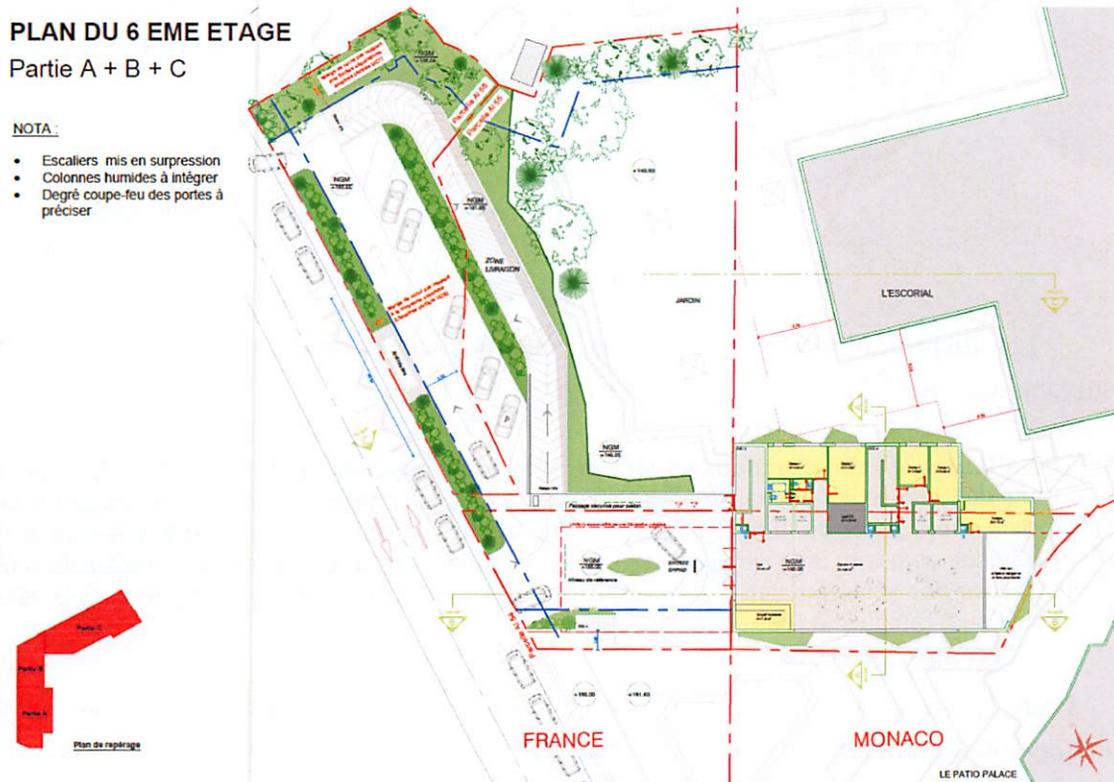
La partie « superstructure » de cet EHPAD serait implantée en totalité sur le territoire monégasque (zone A repérée sur le plan projeté du niveau R+6 ci-après reproduit).

En zone B (partie française), seuls une entrée piétonne, doublée d'un drop off, ainsi que 11 niveaux d'infrastructures comportant des fonctions supports de l'EHPAD seraient aménagés. Également, un large auvent à usage de jardin-terrasse viendrait couvrir ce drop off et marquer architecturalement l'entrée de l'EHPAD.

En zone C (partie française), un parking à l'air libre comportant 9 places de stationnements aériens serait aménagé, directement connecté à la moyenne corniche, ainsi qu'une rampe permettant d'accéder à une zone logistique / livraison, à un parking de 14 places, et à 2 niveaux de locaux directement rattachés à cet EHPAD.

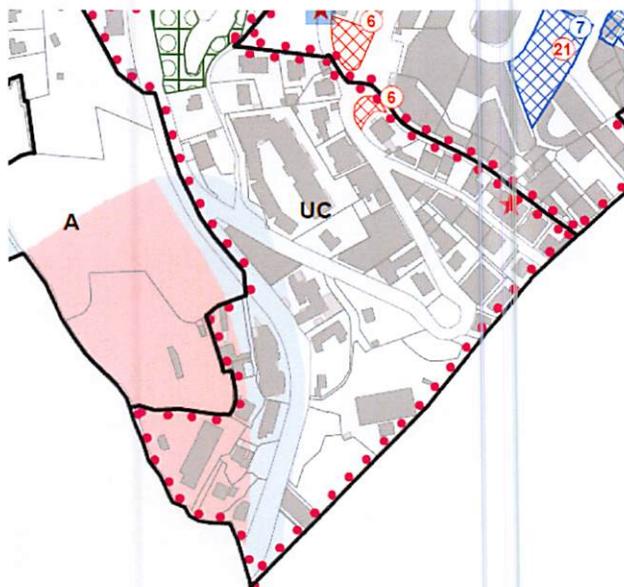
L'essentiel du stationnement nécessaire à cet équipement sera accessible depuis l'avenue Hector Otto, via le parking de l'Escorial à Monaco, donc sans impact sur le trafic de Beausoleil.

Plan du 6^{ème} étage, étage à niveau avec la RD 6007 localisant les zones A, B et C :



Bien que les constructions envisagées en territoire français restent très mesurées, et intégralement situées sous le niveau de la RD 6007, **elles soulèvent néanmoins des interrogations quant à leurs compatibilités réglementaires avec le projet de PLU arrêté.**

En 1^{er} lieu, je relève qu'au terme du projet de PLU arrêté une évolution de la règle de l'article UC10, relative à la hauteur des constructions autorisées en zone UC (actuellement zone UCa) serait introduite.



Les dispositions particulières actuellement opposables en zone UCa posent le principe suivant, dans le but de préserver des vues vers la mer :

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%.

Dans le cadre de la révision projetée, la règle écrite demeurerait la même, cependant, la dérogation portant l'angle à 5 % pour aménager un accès véhicule serait supprimée :

2- En aval de la moyenne corniche (RD 6007) :

Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le 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.

Or, le projet d'EHPAD développerait des volumes aménagés en contrebas de la moyenne corniche, accessibles de plain-pied depuis le niveau de la voie publique, à la fois pour les entrées piétonnes, mais aussi pour les entrées du parking et drop-off, à l'instar de la situation actuelle.

Vue depuis la moyenne Corniche de l'accès véhicules et piéton de l'immeuble « Le Prestige » :



En second lieu, les constructions projetées en zone C (parkings / logistique et 2 niveaux de locaux rattachés au CHPG) seraient partiellement impactées par cette révision.

En effet, je relève que, d'une part, il n'y aurait plus de hauteur absolue en zone UC (ancienne hauteur absolue de 12,60 mètres en zone UCa). Seule subsisterait une hauteur frontale, réduite à 12 mètres vs 15,60 mètres précédemment en zone UCa.

Ces modifications impacteraient le potentiel constructif au droit de la zone C, où des locaux implantés sous le niveau de la moyenne corniche sont projetés, et donc, sans impact sur les vues.

La règle pourrait induire la suppression d'un niveau complet.

Également, le prospect de 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives serait très contraignant pour le projet et imposerait de réduire les emprises en partie Nord, alors même que les constructions projetées resteraient sous le niveau de la moyenne corniche.

En dernier lieu, je souligne que l'immeuble EHPAD (entièrement implanté en Principauté pour sa partie en superstructure) serait agrémenté d'un vaste auvent paysagé, à usage de terrasse et jardin, venant surplomber, en territoire français, l'entrée piétonne et le drop off, pour en marquer visuellement l'entrée. Cet auvent serait implanté à la cote altimétrique + 169,65 m NGF, soit 4,55 mètres au-dessus de la moyenne corniche.

Suivant les dispositions applicables dans la future zone UCa, l'implantation de cet ouvrage, bien que ne grevant aucune vue, ne serait pas admissible.

Je relève par ailleurs qu'une déclaration de travaux n° DP 00601 222H005 a été délivrée le 9 janvier 2023 à l'Entreprise J.B. Pastor & Fils aux fins d'implanter une « couverture sur le parking » (auvent), nonobstant la servitude de vue déjà opposable dans le règlement actuel, dans la mesure où cet ouvrage n'aggravait pas les masques visuels déjà existants du fait de la présence du bâtiment.

Photographie de l'auvent récemment réalisé :



* * *

Ceci exposé, je me permets de relever qu'en application de la nouvelle nomenclature de destinations et sous-destinations, telle que définie par l'Arrêté du 10 novembre 2016, il appert qu'un EHPAD ou une maison de retraite relève désormais de la sous-destination « hébergement » de la destination « habitation », et non plus, comme il était d'usage de les considérer avant la Loi ALUR, de la catégorie « E.I.C.S.P » (Etablissement d'intérêt collectif et de service public).

Cette circonstance ne fait pas obstacle à ce que des règles alternatives puissent être introduites dans le futur règlement de la zone UC, sur le fondement de l'article R. 151-13 du Code de l'Urbanisme, compte-tenu du caractère d'intérêt public de cet équipement.

Considérant de surcroît l'absence d'impact des constructions projetées sur les vues existantes (constructions entièrement réalisées sous le niveau de la moyenne corniche, à l'instar d'une partie des volumes de l'immeuble existant « Le Prestige », et nouvel auvent projeté suivant des dispositions similaires à celui récemment autorisé par Déclaration de Travaux), je vous propose l'inscription des règles alternatives suivantes dans le règlement de la zone UC pour les constructions relevant de la sous-destination « hébergement » de la destination « habitation » :

- Assouplissement de la règle de la servitude de vue, avec un angle dans le projet de PLU arrêté de 10 % qui serait ramené à 5 % ;
- réintroduction des hauteurs précédemment applicables : ancienne hauteur absolue de 12,60 mètres, qui pourrait être portée à 13 mètres dans le nouveau règlement de la zone UC et ancienne hauteur frontale de 15,60 mètres, qui pourrait être réduite à 14 mètres ;

- assouplissement des règles de hauteur projetées pour autoriser l'implantation d'auvent, dès lors que ces ouvrages ne sont pas de nature à dégrader les perspectives de vues existantes ou projetées ;
- assouplissement de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui pourrait être réduite de 4 mètres à 2 mètres.

Si toutefois, et après analyse par vos conseils juridiques et ceux de l'Etat, vous considérez que l'EHPAD constitue un EISCP, je sollicite des dérogations aux 4 points susvisés, au motif du caractère d'intérêt général que présente cet EHPAD.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Conseiller de Gouvernement
Ministre de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme



Céline CARON-DAGIONI