

A l'attention de Mme Edith CAMPANA,  
Commissaire enquêteur de la révision générale du  
PLU.  
Hôtel de Ville  
27 Boulevard de la République  
06 240 Beausoleil

Nice, le 13/08/2024

Nos références : DDAI/FG/SD 240800281  
Affaire suivie par : Sandrine DUBLANC  
Envoi courrier en RAR 201715739894 2  
**Objet : Requête de Côte d'Azur Habitat dans le cadre de l'enquête publique de la révision générale du PLU de la ville de Beausoleil**

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Beausoleil, je vous adresse la présente requête.

Côte d'Azur Habitat est propriétaire d'un terrain situé au 12 chemin Romain, sur la commune de Beausoleil. Ce terrain comprend une parcelle cadastrée AC n° 662, où sont érigés sept bâtiments, incluant 124 logements locatifs sociaux et 38 logements intermédiaires.

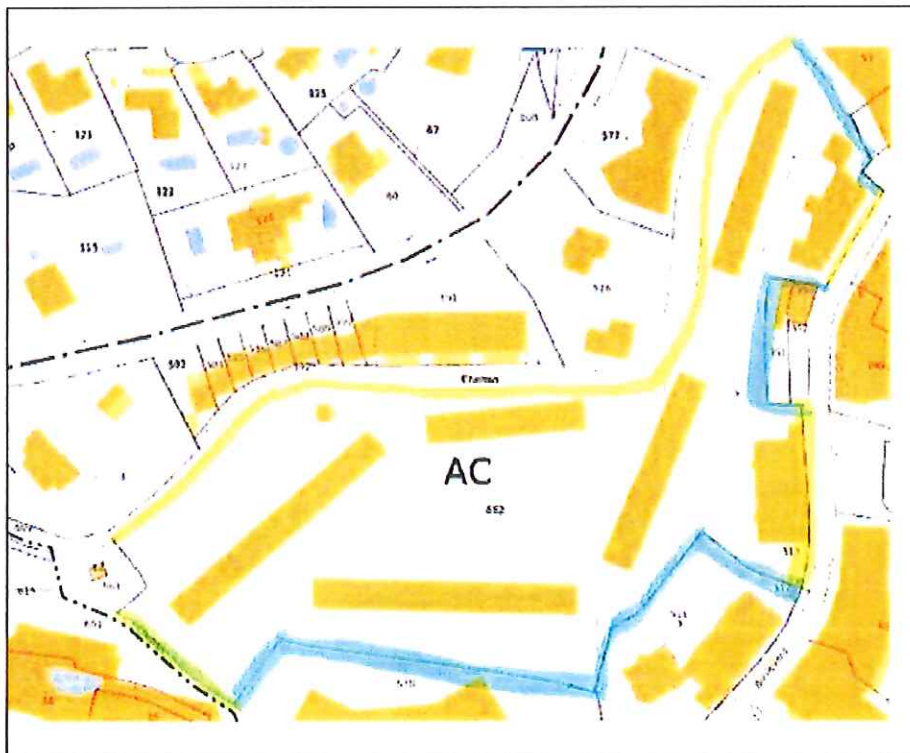
Côte d'Azur Habitat envisage de démolir tout ou partie des cinq bâtiments de logements sociaux construits en 1968, tout en conservant les deux bâtiments de logements intermédiaires, construits en 1993.

Ce projet vise à remplacer un patrimoine vieillissant et inadapté aux besoins des ménages actuels, et ne répondant plus aux normes environnementales, par de nouvelles constructions qui maintiendront au minimum l'offre actuelle de 124 logements locatifs sociaux. De plus, nous souhaitons favoriser la mixité sociale en intégrant une offre de logements libres sur ce site.

Cependant, les règles actuelles du PLU ne nous permettent pas de réaliser cette opération de démolition-reconstruction, d'autres méritent d'être précisées pour éviter toutes interprétations et éventuels recours des tiers.

Par conséquent, nous sollicitons votre considération pour les demandes d'évolutions suivantes, dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Extrait cadastral de la parcelle AC n°662 :



**Demande de révision n° 1 :**

**ERMS n° 3 :** « 70 % minimum de surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux.

PLAI 20% - PLUS 35% - PLS 14%. 158 logements sociaux à créer et 122 déjà existants ».

→ Proposition de modifier cet ERMS en indiquant uniquement la réalisation de 50% de surface de plancher affectée au logement locatif social et de 50% surface de plancher affectée au logement libre sur la parcelle AC n° 662, sans préciser le nombre de logements ou de surfaces minimum et maximum.

**Demande de révision n° 2 :**

**Secteur UBa1 :** "En cas de démolition reconstruction, la construction nouvelle devra garder la même implantation par rapport aux limites séparatives existantes ou futures [...]».

→ Proposition de supprimer cette préconisation qui va à l'encontre d'une insertion urbaine et paysagère harmonieuse des futures constructions et qui peut nuire à la qualité de leurs logements (vues, orientations...).

**Demande de révision n° 3 :**

**Article UB6 :** « Pour tout programme de construction à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, il devra être aménagé une aire de jeux d'une superficie équivalente à 10 m<sup>2</sup> par logement créé [...] ».

Un futur projet de construction par exemple de 300 logements engendrerait la réalisation de 3 000 m<sup>2</sup> d'aire de jeux qui bloquerait tout futur projet de densification de la parcelle.

→ Proposition de supprimer ce ratio inadapté aux grands ensembles immobilier tout en conservant le principe de création d'une aire de jeux à l'échelle du projet.

**Demande de révision n° 4 :**

**Hauteur frontale :** "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, [...] ».

→ Proposition de supprimer cet article qui n'est pas adapté pour un terrain en pente, le niveau pourrait être comptabilisé par rapport au premier niveau de logements.

**Demande de révision n° 5 :**

La limitation à une hauteur de 30 mètres (R+9) empêche le développement de projets résidentiels qui répondraient aux besoins croissants de logements dans notre secteur. Par ailleurs, développer des immeubles hauts permettrait de libérer des espaces en pleine terre sur le tènement à bâtir et maximiserait le nombre de logements offrant des vues mer.

→ Proposition d'augmenter la hauteur maximale autorisée à 50 mètres.

**Demande de révision n° 6 :**

**Article UB7 :** « 1 place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat. Toutes les places devront être réalisées en sous-terrain [...] ».

→ Proposition de préciser cet article en indiquant que les places pourront être réalisées également en semi-enterré.

→ Proposition de ramener à 1.5 place de stationnement maximum pour le logement libre, au lieu de 2 places à partir d'un logement > à 60m<sup>2</sup>.

En effet, pour respecter les exigences de stationnement telles que décrites dans le PLU, il sera nécessaire de réduire la densité des constructions, c'est-à-dire le nombre de logements. Cela pourra avoir un impact négatif sur la rentabilité du projet et sur la réponse aux besoins de logement dans la zone concernée.

Par ailleurs la proximité de services et commerces existants sur Monaco et leur accessibilité avec notamment l'existence d'escalators justifie une baisse de ce ratio.

Nous sommes convaincus que ces modifications apporteront une amélioration significative aux cadres de vie de nos locataires et permettront un développement harmonieux de l'offre de logements sur votre commune, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de ses habitants.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et reste dans l'attente de votre réponse.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Directeur du Développement, de l'Aménagement  
et de l'Immobilier,

Fabrice GLEIZE

