



Isabelle WILLM

Avocat Associé

Chargé d'Enseignement
A l'Université Nice Côte d'Azur

Pierre KARBOWIAK

Avocat Associé

Chargé d'Enseignement
A l'IPAG Business School de Nice

François WAGNER

Avocat Honoraire

Professeur Agrégé et Emérite
A l'Université Nice Côte d'Azur

Cabinet d'Avocats

Au Barreau de NICE
2 rue de la poissonnerie
06300 NICE

☎ 04 93 13 16 33

📠 04 93 13 16 39

cabinet@ww-avocats.com

Case Palais n°163

ww-avocats.com

Madame Edith CAMPANA

Commissaire Enquêteur

Monsieur Raymond HECHT

Commissaire Enquêteur suppléant

Nice, le 21 août 2024

Dépôt au registre dématérialisé le 21 août 2024

V/REF : Décision de désignation du Tribunal administratif de Nice du 23/04/2024
n°E24000016/06

OBJET : Enquête publique relative à la révision du PLU de BEAUSOLEIL

N/REF : 202407010

**Observations écrites
à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur
et Monsieur le Commissaire Enquêteur Suppléant**

Madame le Commissaire Enquêteur,
Monsieur le Commissaire Enquêteur suppléant,

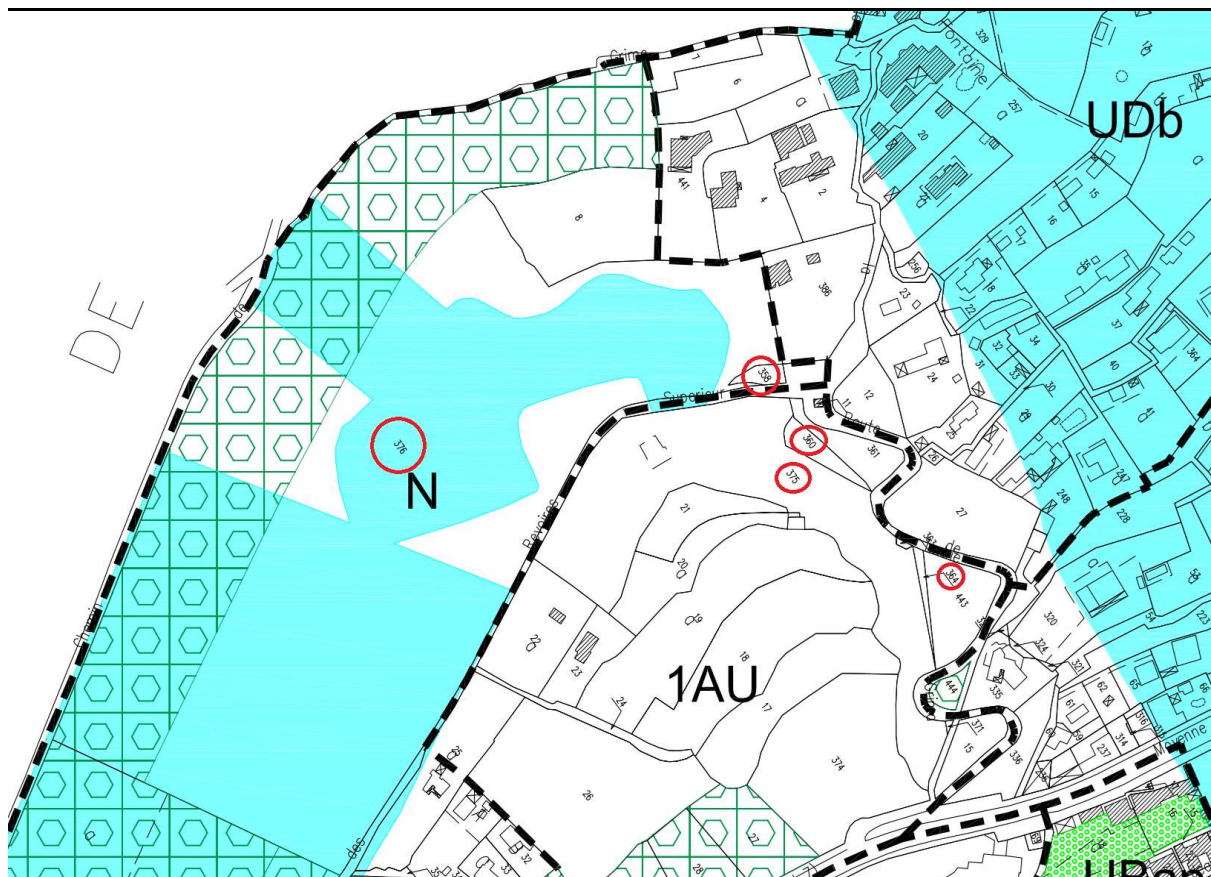
Par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice du 23 avril 2024, vous avez été désignés en qualité de Commissaires Enquêteurs dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Beausoleil.

Par la présente, j'ai l'honneur de formaliser des observations aux intérêts de :

- La SASU BETA GESTION, société par actions simplifiée à associé unique, ayant son siège social 12 rue des Orchidées à Beausoleil, enregistrée au RCS de Nice sous le n°433 845 013, et représentée par Monsieur Philippe ORTELLI ;

La SASU BETA GESTION est propriétaire, sur la Commune de Beausoleil, des parcelles cadastrées AI n°358, 360, 364, 375 et 376 situées dans le quartier Grima.

Conformément au règlement graphique du PLU actuellement en vigueur, les parcelles cadastrées AI 360, 364, 375 sont classées en zone à urbaniser 1AU alors que les parcelles AI 358 et 376 sont classées en zone naturelle N :

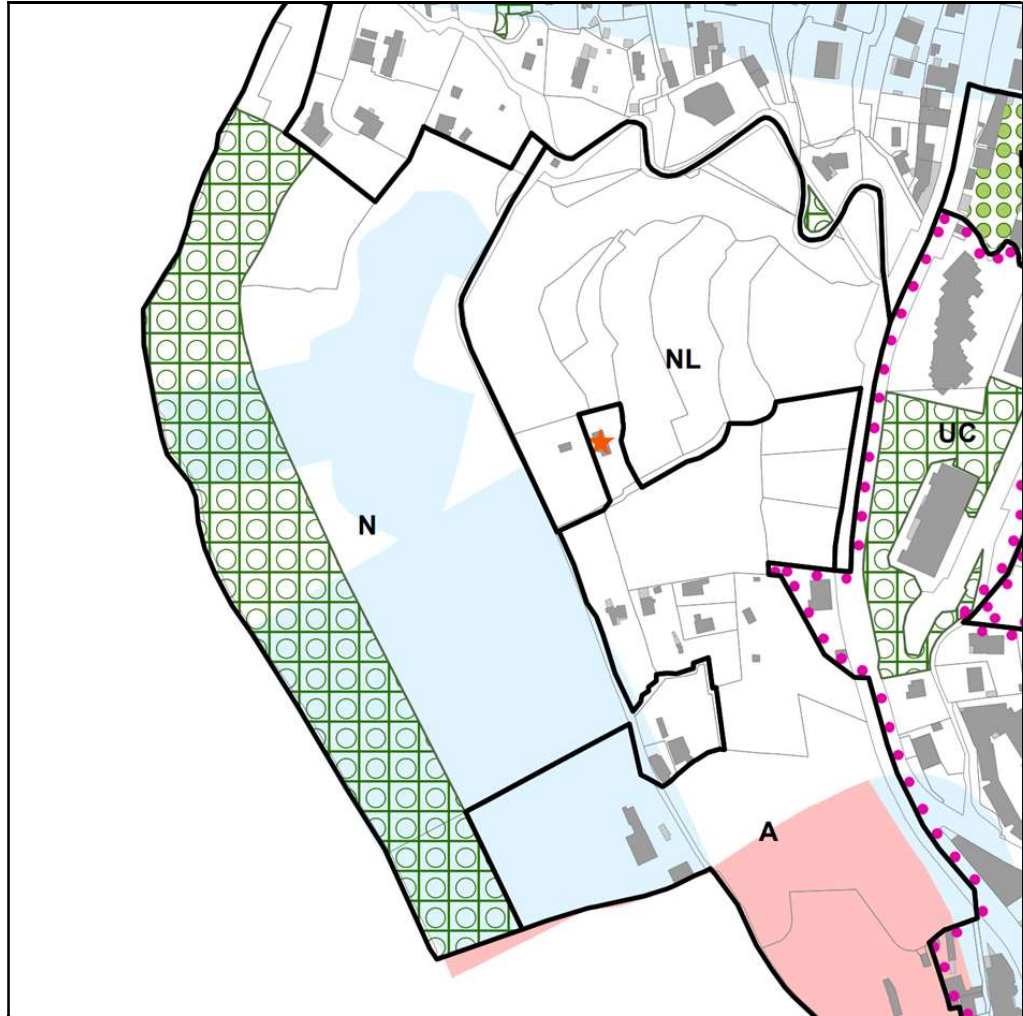


Source : https://villedebeausoleil.fr/wp-content/uploads/2021/10/06012_reglement_graphique_1_20210910.pdf

Les dispositions règlementaires du PLU de 2008 indiquaient que la zone 1AU du quartier GRIMA était « destinée à un parc urbain paysager et des équipements à vocation culturelle, touristique et de loisirs ».

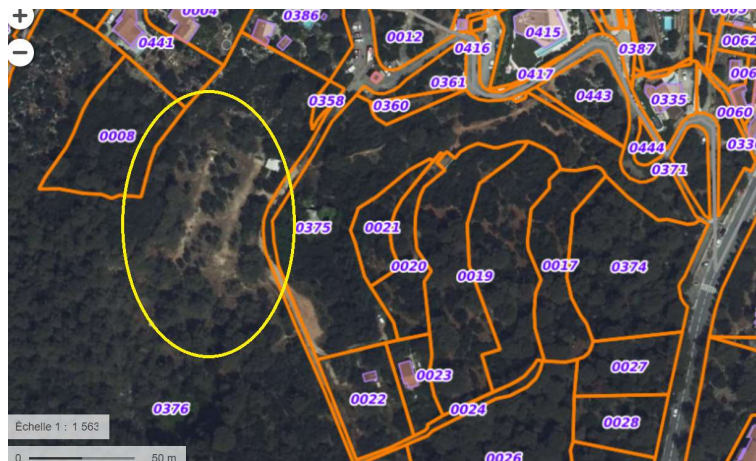
A la lecture du projet de PLU soumis à enquête publique, on comprend que le secteur 1AU du quartier GRIMA deviendra partiellement une zone NL « à vocation parc de loisirs naturel sur le secteur Grima » dans laquelle seuls « les aménagements légers de loisirs et de sports et les aires de stationnement » seront autorisés (page 104 du règlement).

Soit une perspective d'aménagement beaucoup moins ambitieuse que le « parc urbain » annoncé par l'autorité de planification dans son PLU de 2008, accentuée d'ailleurs par la création d'une zone agricole qui s'étendra du Sud jusqu'aux parcelles AI 24 et même AI 23 :



En l'état de cette réduction drastique des perspectives d'aménagement du quartier en termes d'infrastructures et équipements publics, il y a lieu de s'interroger sur le maintien de toute la parcelle AI 376 en zone Naturelle alors que :

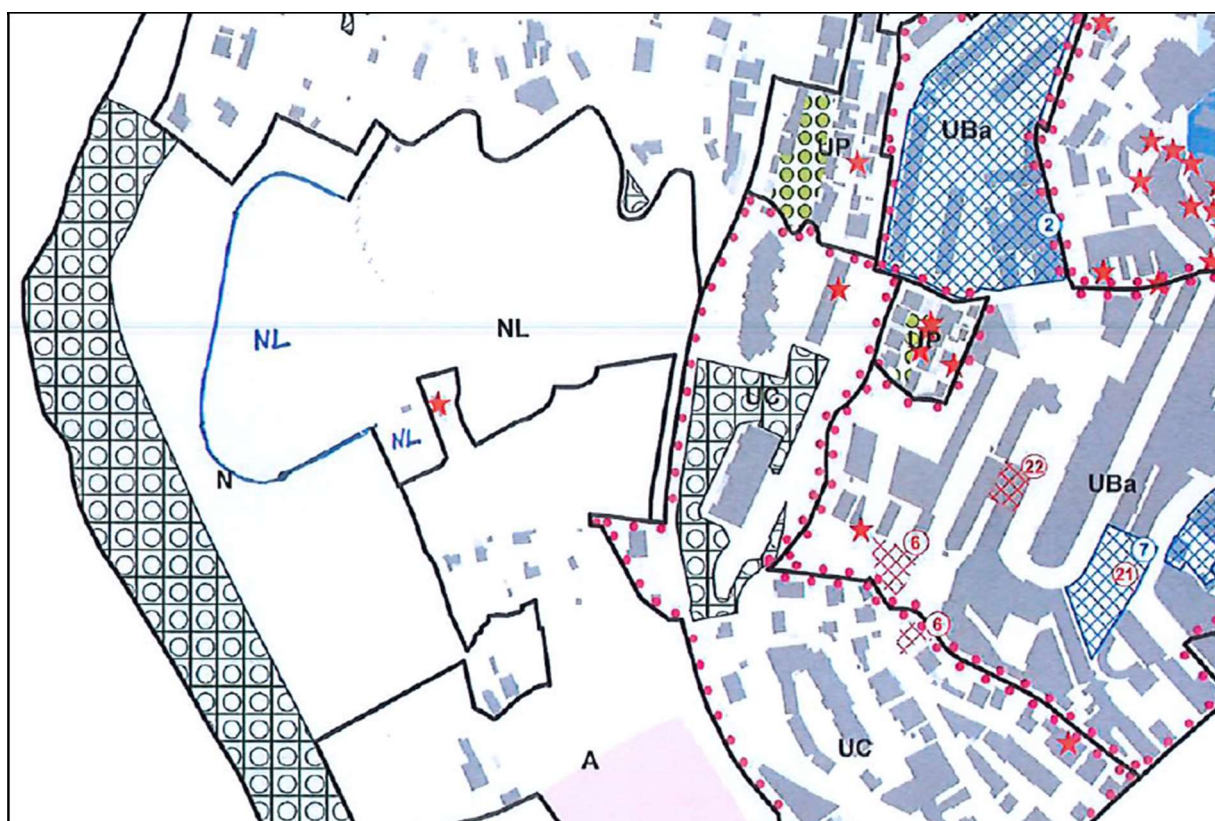
- La Partie Nord Est de la parcelle de la parcelle AI 376 n'est pas arborée et ne présente pas d'intérêt paysager ou écologique particulier ;



- Cette Partie Nord Est de la parcelle AI 376 jouxte à la fois la voie publique mais aussi la zone NL (parcelle AI 375) ayant vocation à être aménagée par des équipements sportifs et/ou de loisirs.

Or les parcelles AI 376 et AI 375, outre qu'elles présentent quasiment les mêmes caractéristiques, sont justement réunies entre les mains d'un même propriétaire et pourraient à ce titre, servir de foncier pour un projet d'intérêt public profitable aux Beausoleillois, la superficie du secteur NL n'étant au demeurant pas suffisante.

Pour ces raisons, il est sollicité de Madame le Commissaire Enquêteur qu'elle émette un avis sur une modification du périmètre de la zone NL consistant à inclure la partie non arborée de la parcelle AI 376, par exemple selon le découpage suivant :



Une telle superficie du Secteur NL permettrait de dégager le foncier nécessaire à la réalisation d'un projet ambitieux d'infrastructures sportives qui serait, le cas échéant, porté par la société BETA GESTION, propriétaire des parcelles AI 375 et 376.

En l'occurrence, la société BETA GESTION ambitionne la création d'un centre équestre de grande qualité à cet endroit qui, en l'état du projet de classement du secteur en zone N, n'est absolument pas réalisable.

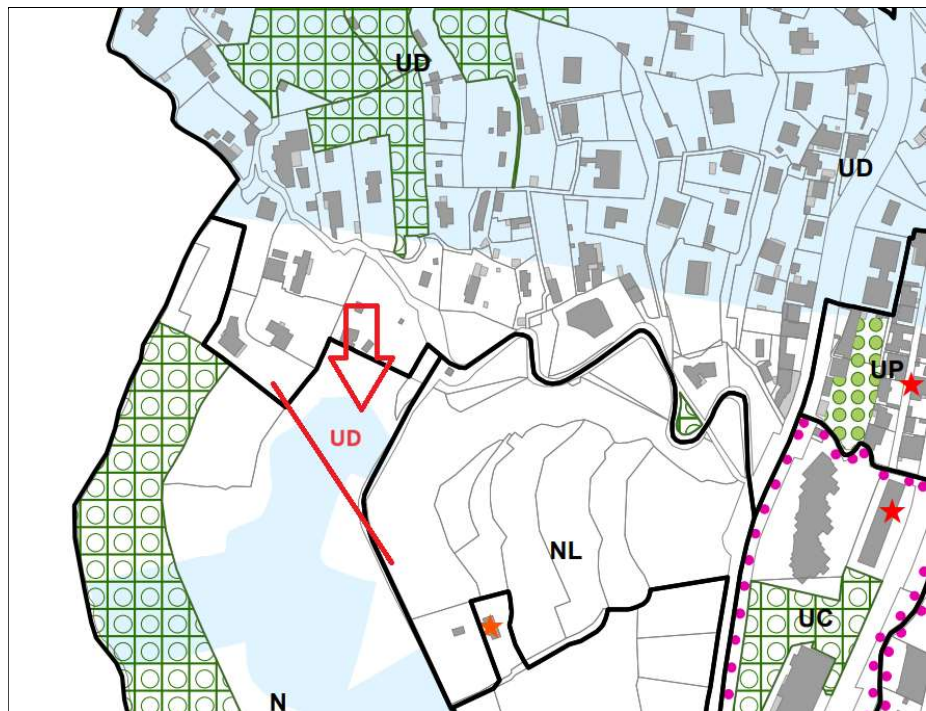
Pourtant, la création d'un tel centre équestre serait en tout point compatible avec les caractéristiques du terrain à cet endroit, lequel a fait l'objet d'une autorisation de défrichement par arrêté préfectoral du 31 octobre 2020, et inversement, la qualité paysagère du site servira le standing du centre équestre.

Il s'agira, par ce projet, de permettre le développement d'une activité sportive pour tous les âges, le cas échéant en partenariat avec les écoles et collèges de la ville et avec le Jumping de Monte Carlo.

Une collaboration avec la mairie sera d'ailleurs privilégiée tant au stade de la conception que de l'exploitation de cette future activité.

Enfin et en tout état de cause, le classement en zone N de l'intégralité de la parcelle AI 376, vient maintenir une dent creuse qui apparaît injustifiée en l'absence d'EBC à cet endroit et en l'absence d'intérêt écologique particulier le justifiant.

Tirant profit de l'extrême proximité de cette dent creuse avec la voie publique et les réseaux publics existants, une extension du Secteur UD amènerait à un découpage plus linéaire et cohérent du zonage N, et au demeurant moins attentatoire aux droits de la société BETA GESTION qui se trouve dépourvue de tout droit à construire sur l'ensemble de son foncier :



Une telle modification du zonage, aussi minime soit-elle, garantirait un équilibre entre l'intérêt public lié à la protection de l'environnement et

l'intérêt de la société BETA GESTION, propriétaire du foncier qui se voit privée de tout droit à construire.

Vous remerciant de bien vouloir prendre en compte les présentes observations dans le cadre de votre avis et demander à l'autorité de planification une réponse circonstanciée aux propositions de zonage sus évoquées.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Commissaire Enquêteur suppléant, l'expression de mes salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Willm', with a long horizontal stroke extending to the left.

Isabelle WILLM