

EGLIE-RICHTERS | Avocats

Claude EGLIE-RICHTERS

Amaury EGLIE-RICHTERS

*Chargé d'enseignement en Droit public
à l'Université Nice Côte d'Azur*

Isabelle MALAUSSENA

Avocat honoraire

Avocats Associés

En collaboration avec :

Sophie NEBOIS-ALBERICCI

Sophie TOSELLO

Avocats au Barreau de Grasse

Jean-Philippe DEBRUGE-ESCOBAR

Avocat au Barreau de Nice

En partenariat avec :

LOIRE - HENOCHSBERG & Associé

9 rue de Châteaudun - 75009 PARIS

Avocats au Barreau de Paris

Conseil et contentieux

Urbanisme, Immobilier et Construction

Droit maritime et de la plaisance

Droit des contrats et marchés publics

Droit des collectivités territoriales

Droit des assurances

Responsabilité, indemnisation des préjudices

Baux civils et commerciaux

2 avenue Jean de Lattre de Tassigny

06400 CANNES

T. : 04 92 99 60 00

F. : 04 92 99 60 09

www.cabinet-eglierichters-avocats.com

cabinet@eglierichters-avocats.com

Case Palais n° 6

Mme Edith CAMPANA

Commissaire-Enquêteur

Hôtel de Ville

27 bd de la République

06240 BEAUSOLEIL

Cannes, le 21 août 2024

Par mail: revisionplu-enquetepublique@villedebeausoleil.fr

N. réf. : 24303 - SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL / COMMUNE DE
BEAUSOLEIL - AER/AER

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je vous écris en ma qualité de Conseil de la SCI ORCHIDEES
BEAUSOLEIL, à la suite de notre entretien en Mairie de
BEAUSOLEIL le vendredi 9 août dernier, en présence de M.
GUILLERME.

En complément des observations orales et des pièces que nous vous
avons remises, je vous prie de trouver ci-après les observations
écrites de ma cliente, dans le cadre de la révision du PLU de
BEAUSOLEIL soumis à la présente enquête publique.

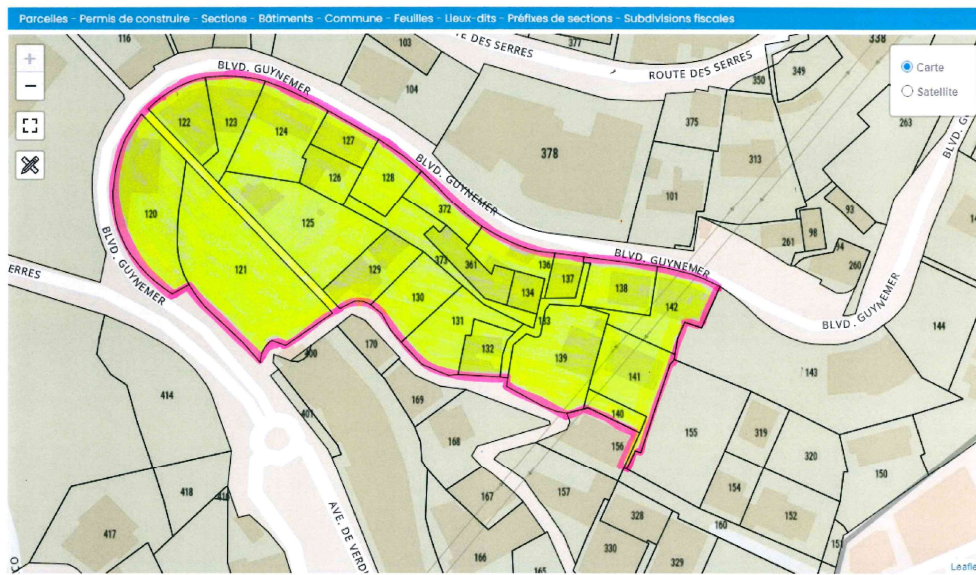
* * *

1.

Le projet de la SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL

La SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL (OB) investit depuis 2015 dans
l'achat de terrains bâtis ou non bâtis sur la commune de
BEAUSOLEIL, précisément dans le secteur du Vallon de la Noix.

La SCI OB a ainsi créé une vaste unité foncière de 25 parcelles sur
ce secteur, représentant 5 925 m² :



Etant précisé que ma cliente est propriétaire de 13 parcelles sur cette assiette foncière (parcelles cadastrées AD 120 / 121 / 123 / 125 / 126 / 128 / 130 / 131 / 132 / 134 / 136 / 139 / 372), et bénéficiaire de promesses ou d'accords pour les 12 parcelles restantes.

Le projet de la SCIOB se situe dans un quartier populaire, délaissé par certains de ses habitants et dont certains de ses bâtiments sont dégradés, voire insalubres, comme en témoignent les photos ci-jointes.

Pièce n°1 – Photos des bâtiments du Vallon de la Noix

L'objectif de la SCI OB est de donner une nouvelle dynamique à ce quartier, en bordure de la Principauté de MONACO, et de créer un projet ambitieux et qualitatif de logements avec un bel espace vert arboré en plein cœur de ville.

Après démolition des bâtiments existants sur cette unité foncière, qui ne présentent aucun intérêt architectural ou patrimonial, il est projeté la réalisation de deux bâtiments :

- un bâtiment A avec 61 logements et deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée,
- un bâtiment B avec 237 logements en accession libre et 101 logements en locatif social, ainsi que deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Ce projet, dénommé « Les Portes de la Principauté de Monaco » représente 399 logements pour 24 772 m², et 4 commerces pour 999 m².





Pièce n°2 – Demande de CU – Pièces graphiques

Bien évidemment, ce projet a été élaboré en étroite collaboration avec le Maire de BEAUSOLEIL et les services de l'Urbanisme.

En ce sens, la SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL a obtenu plusieurs certificats d'Urbanisme Opérationnels, dont le dernier par arrêté du Maire en date du 21 octobre 2022.

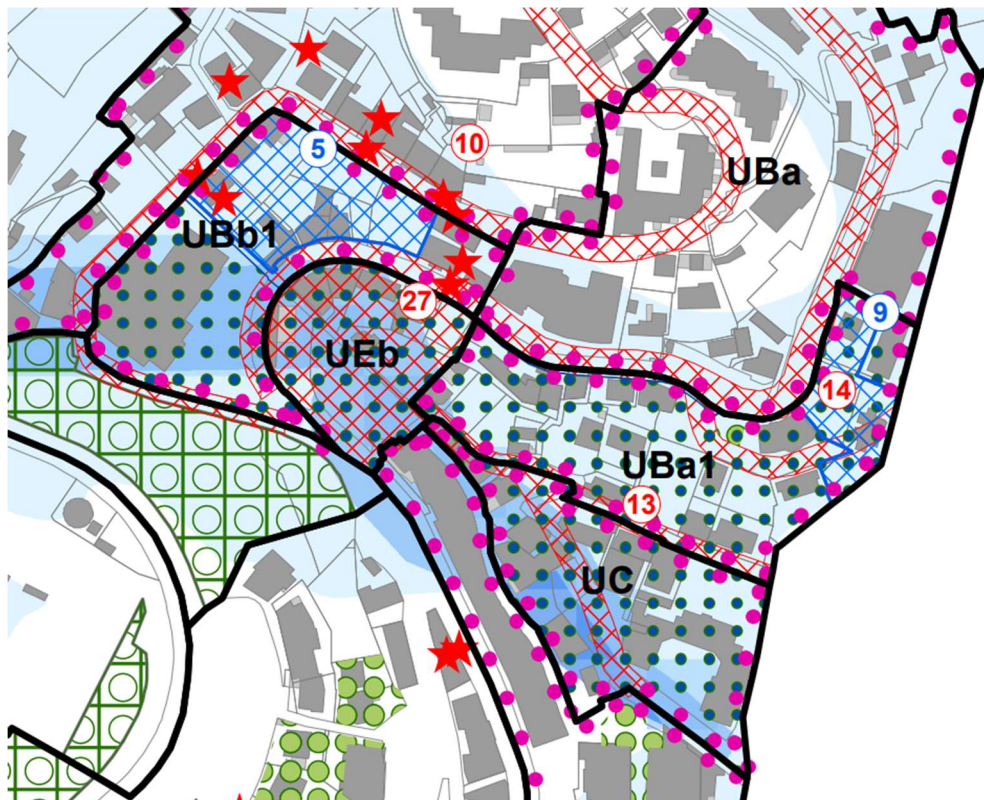
***Pièce n°3 – Demande de CU – CERFA et Notice
Pièce n°4 - Certificat d'urbanisme opérationnel du 21 octobre 2022***

Or, le PLU soumis à l'enquête vient totalement obérer les chances de réalisation de ce projet de requalification urbaine, alors que la SCI OB y a déjà investi la somme colossale de 20 millions d'euros environ.

2.

Sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Le PLU de BEAUSOLEIL en cours de révision prévoit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG - au titre du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme) sur le secteur du Vallon de la Noix.



Pièce n°5 – Extrait plan de zonage projeté

Au sein de ce PAPAG, il est prévu de n'autoriser que l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20 m² par construction.

L'instauration de ce PAPAG est justifiée de manière laconique au sein du Rapport de présentation en ces termes :

- « A l'heure actuelle, le vallon de la Noix fait l'objet d'une réflexion sur la sensibilité paysagère et l'amélioration de la connaissance du risque inondation. Le PLU, dans ses traductions réglementaires, propose un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global. » (v. Rapport de présentation, p. 314)

- « aux abords du vallon de la Noix, le PLU a inscrit un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, dans l'attente des résultats des études hydrauliques. » (v. Rapport de présentation, p. 335)
- « Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le secteur de Guynemer permet à la commune de limiter fortement la constructibilité sur le secteur UBa1 et UBb1, en attendant les modalités d'application retenues par l'Etat, des résultats d'une étude hydraulique et d'autres part de mener une réflexion menée sur les principes d'intégration urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles opérations. L'étude hydraulique figure en annexe du dossier de PLU. » (v. Rapport de présentation, p. 338)

Or, les auteurs du PLU commettent une erreur de droit doublée d'une erreur manifeste d'appréciation en instaurant ce PAPAG, et ce pour plusieurs raisons.

- D'une part, il convient de rappeler que ce périmètre d'attente n'est pas moins que le troisième instauré sur ce secteur ces quinze dernières années.

Depuis le 12 juillet 2010, la modification n°2 du PLU alors en vigueur avait instauré un PAPAG dénommé « secteur à étude n°4 » sur le Vallon de la Noix, afin de préparer un projet d'aménagement global et de renouvellement urbain de qualité.

Après appel d'offres, M. Didier BABEL, Architecte, avait été désigné par la Commune pour concevoir ce projet.

Malgré la réalisation d'un premier projet, la modification n°7 du PLU approuvée en novembre 2015 a consisté à supprimer ce secteur à étude n°4, ainsi que l'emplacement réservé n°4, et à déclasser l'ensemble des terrains du secteur, pour les reclasser en zone UBd1, UBd2, UBe1 et UBe2. L'emplacement réservé pour l'élargissement du boulevard Guynemer a été modifié, et un nouvel emplacement réservé a été créé pour la création d'un parc de stationnement public enterré. Enfin, une servitude de mixité sociale a également été mise en place afin d'imposer la création de logements sociaux sur une partie du secteur à étude.

Le rapport de présentation de cette modification du PLU indiquait toutefois :

« La grille de synthèse A.F.O.M., ainsi que l'ensemble du diagnostic de l'étude menée sur le secteur à étude révèle la réelle opportunité pour le vallon de la Noix de constituer une réserve potentielle constructible en matière de logements à plus ou moins long terme pour la commune de Beausoleil »

**Pièce n°6 – Délibération du Conseil municipal du 10 novembre 2015
– Approbation de la modification n°7 du PLU**

Un nouvel appel d'offres a désigné TPF Ingénierie fin 2017 pour réaliser une seconde étude sur le Vallon de la Noix.

C'est dans ce contexte qu'a été remis en août 2018 une « Etude urbaine et de conception intégrée de l'opération d'aménagement du quartier du Vallon de la Noix ».

Cette étude a réalisé un diagnostic précis et détaillé du site.

***Pièce n°7 – Etude urbaine et de conception intégrée de l'opération d'aménagement
du quartier du Vallon de la Noix, août 2018***

Dès lors, la Commune de BEAUSOLEIL ne saurait valablement geler encore toutes possibilités de construire pendant 5 ans sur ce secteur.

L'instauration d'un PAPAG étant une atteinte importante aux droits de propriété et de construire, il se doit d'être limité dans le temps, pour une durée maximum de 5 ans, conformément au 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Les auteurs du PLU ne peuvent, sans commettre une erreur de droit et d'appréciation, instaurer un troisième PAPAG sur ce même secteur, qui est grevé d'un tel périmètre depuis 2010.

- D'autre part, et en tout état de cause, l'instauration d'un PAPAG ne se justifie plus.

En effet, les auteurs du PLU tentent de justifier leur choix en raison du risque inondation et des suites retenues par l'Etat des résultats d'une étude hydraulique.

Or, il n'existe pas de Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) à BEAUSOLEIL, et la commune ne peut valablement instaurer un PAPAG dans l'attente d'un tel Plan dont l'élaboration relève des services de l'Etat.

En tout état de cause, l'étude hydrologique et hydraulique qui a été réalisée en juin 2023 par le bureau d'études EAU ET PERSPECTIVES (jointe en annexe du dossier de PLU soumis à l'enquête) n'est que la reprise d'une précédente étude portant sur le même secteur et réalisée par le même bureau d'études en octobre 2017.

7

Pièce n°8 – Etude hydrologique et hydrogéologique du Vallon de la Noix, octobre 2017

En outre, la SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL a fait établir une importante étude d'impact environnemental par TINEETUDE Ingénierie en mars 2019.

Pièce n°9 – Etude d'impact environnemental, mars 2019

Dès lors, la connaissance de ce secteur est suffisante, notamment en termes hydrologique et environnemental, de sorte que cet énième PAPAG ne se justifie plus.

Il est ainsi demandé de supprimer purement et simplement ce périmètre d'attente de projet d'aménagement global illégal.

Il importe en effet de pouvoir construire au sein de ce secteur déjà urbanisé, plutôt qu'ailleurs et ainsi limiter la consommation d'espaces conformément à la Loi Climat et Résilience, dont les objectifs ne sont d'ailleurs pas respectés par ce projet de PLU, comme l'Association GADSECA l'a démontré dans le Dire qu'elle vous a adressé.

3.

Sur la création d'un parc paysager

Le PLU soumis à l'enquête publique prévoit un emplacement réservé n°27 pour la création d'un parc de stationnement public enterré et d'un parc paysager (sur les parcelles AD 120 à 128 et les parcelles AD 372, AD 373 en partie).

Pièce n°5 – Extrait plan de zonage projeté

Le projet de la SCI OB intégrait déjà un parking souterrain et une coulée verte le long du Vallon de la Noix, entre les deux bâtiments projetés :



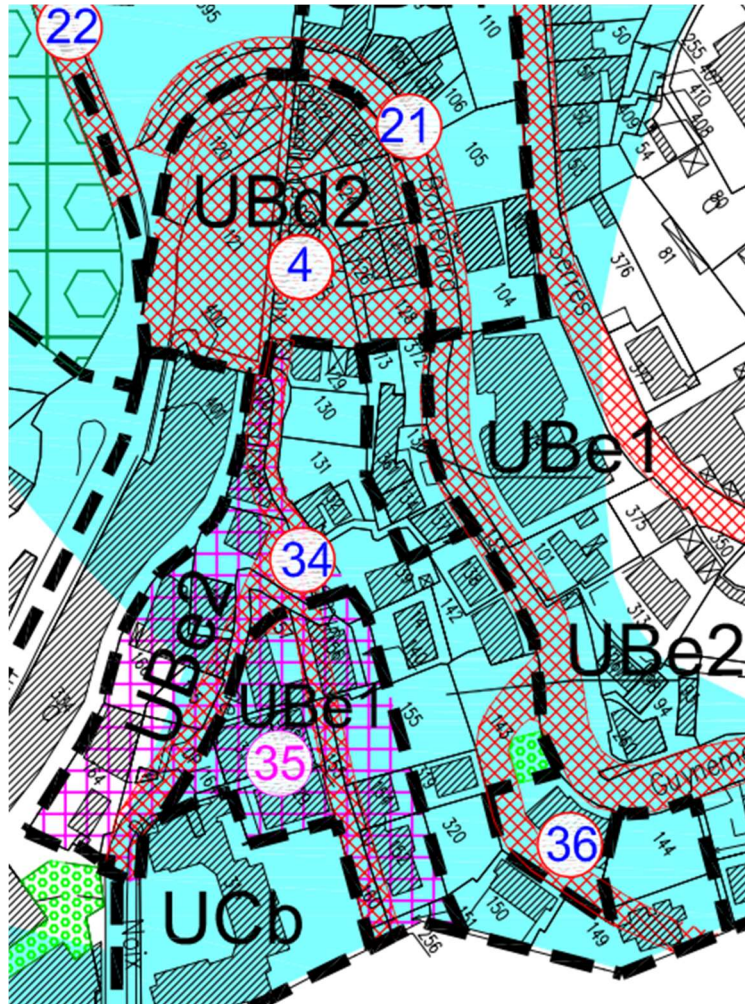
Pièce n°10 – Plan de masse du projet Les Portes de la Principauté de Monaco

Dès lors, comme l'objectif de création d'un parc public paysager est ainsi préservé, **il est demandé que la délimitation de l'emplacement réservé n°27 soit modifiée pour épouser le projet de la SCI OB.**

4.

Sur les règles de hauteur

Au sein du PLU en vigueur, le secteur du Vallon de la Noix est composé des zones suivantes :



9

Les règles de hauteur actuellement applicables sur ce secteur sont les suivantes :

- Secteur UBd2 : hauteur absolue limitée à 45 mètres et à 20 mètres au-dessus du bd Guynemer ;
- Secteur Ube1 : hauteur absolue limitée à 30 mètres et à 14 mètres au-dessus du bd Guynemer ;
- Secteur Ube2 : hauteur absolue limitée à 45 mètres et à 20 mètres au-dessus du bd Guynemer ;

Au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU soumis à l'enquête, le Vallon de la Noix est identifié comme un « secteur à enjeux » où :

- « Sur ces quartiers à enjeux, il sera donné libre choix à l'expression urbaine et architecturale et ceci :
- dans le respect de la morphologie urbaine et du tissu bâti voisin,

- en maintenant des perspectives vers la mer,
- en ne construisant pas d'immeubles d'habitation de grande hauteur. » (v. PADD, p. 6)

La traduction réglementaire de cet objectif a consisté dans le projet de règlement à réduire considérablement la hauteur maximale des constructions :

- Secteur UEb : 9 mètres au-dessus du bd Guynemer ;
- Secteur UBa1 : hauteur frontale des constructions ne peut excéder 30 mètres (R+9).

Cette modification des règles de hauteur est entachée d'erreur manifeste d'appréciation.

En effet, le tissu bâti du secteur du Vallon de la Noix est constitué de nombreux immeubles hauts, dont certains de plus de 30 mètres, comme en attestent les niveaux relevés sur les photos des immeubles voisins.

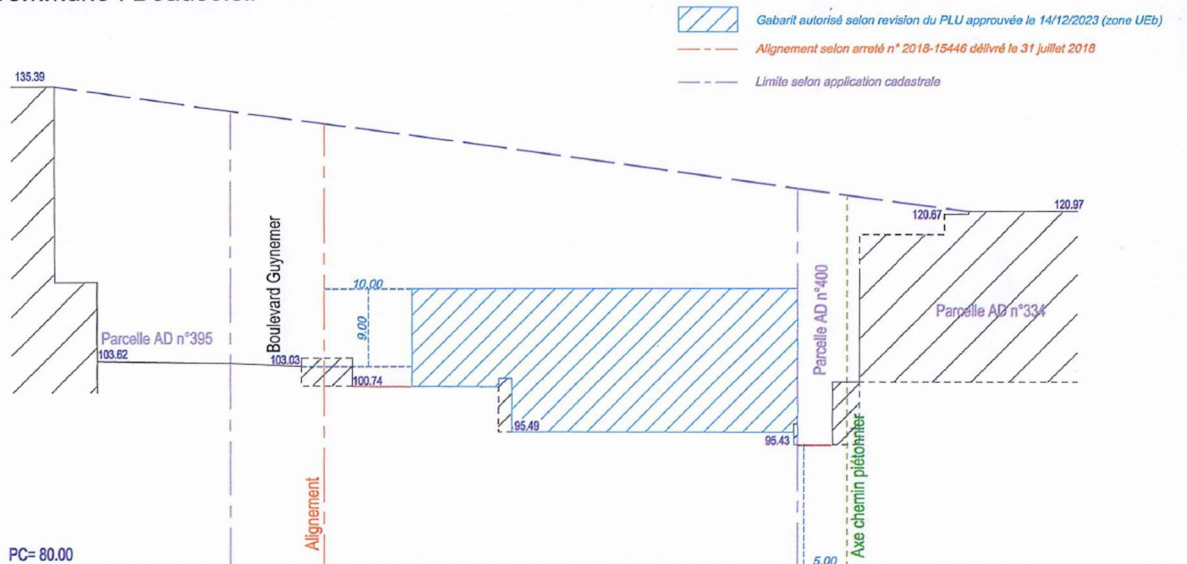
Pièce n°11 – Photos et niveaux des immeubles voisins

Or, l'application des nouvelles règles de hauteur au sein du vallon impliqueraient d'enterrer en quelque sorte les constructions, qui ne seraient alors pas harmonieusement intégrées au sein des bâtiments avoisinants dont la hauteur serait très sensiblement supérieure.

La SCI OB a confié à un géomètre-expert le soin de procéder à une implantation théorique d'une construction dans le vallon de la noix, en appliquant les nouvelles règles maximales de hauteur, montrant ainsi l'absence de cohérence d'ensemble.

Parcelles AD n°120 et 121

Commune : Beausoleil



Pièce n°12 – Plans en coupe établis par M. ROUANET, géomètre-expert, 7 août 2024

Il est ainsi demandé le maintien des règles actuelles de hauteur sur ce secteur, ou du moins que la hauteur maximale autorisée sur les secteurs UEb et UBa1 soit de 20 mètres au-dessus du bd Guynemer et une hauteur des constructions ne pouvant excéder 30 mètres (R+9).

En effet, de telles hauteurs maximales :

- respectent bien la morphologie urbaine et le tissu bâti voisin,
- maintiennent des perspectives vers la mer,
- ne permettent pas la construction d'immeubles d'habitation de grande hauteur (définis comme des immeubles de plus de 50 mètres de haut – art. R146-3 Code de la construction et de l'habitation),

et seraient ainsi parfaitement compatibles et cohérentes avec le PADD débattu soumis à l'enquête.

En outre, si le PAPAG devait être maintenu (alors même qu'il est demandé sa suppression), il apparaît bien plus logique de maintenir les règles actuelles permettant plus de souplesse pour l'élaboration d'un projet d'aménagement global.

* * *

Telles sont les observations dont je tenais à vous part pour le compte de la SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur l'expression de ma considération la meilleure.



Amaury EGLIE-RICHTERS

11

PJ:

1. Photos des bâtiments du Vallon de la Noix
2. Demande de CU – Pièces graphiques
3. Demande de CU – CERFA et Notice
4. Certificat d'urbanisme opérationnel du 21 octobre 2022
5. Extrait plan de zonage projeté
6. Délibération du Conseil municipal du 10 novembre 2015 – Approbation de la modification n°7 du PLU
7. Etude urbaine et de conception intégrée de l'opération d'aménagement du quartier du Vallon de la Noix, août 2018
8. Etude hydrologique et hydrogéologique du Vallon de la Noix, octobre 2017
9. Etude d'impact environnemental, mars 2019
10. Plan de masse du projet Les Portes de la Principauté de Monaco
11. Photos et niveaux des immeubles voisins
12. Plans en coupe établis par M. ROUANET, géomètre-expert, 7 août 2024