

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 reviens vers vous 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 écrite que je vous ai
adressées, ma cliente tient à attirer par ailleurs votre attention sur la
question du logement social au sein du secteur de la Crémaillère.

Comme vous le savez, la commune de BEAUSOLEIL doit
impérativement poursuivre le développement de la mixité sociale car
il manque 908 logements locatifs sociaux pour atteindre l'objectif des
25 % de la loi SRU.

L'offre est donc faible et les demandes en logements aidés restent
insatisfaites.

En conclusion du Diagnostic territorial du Rapport de présentation, il
est indiqué que « *La Municipalité devra engager plusieurs
programmes de logements sociaux afin de proposer à la population
de nouveaux logements adaptés.* » (v. Rapport de présentation, tome
I, p. 90).

Le secteur de la Crémaillère est identifié comme un secteur à enjeux
de développement au sein du PADD soumis à l'enquête.

L'objectif de la commune sur ce secteur est de créer un secteur de
mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, hôtels et
équipements de proximité, parkings en ouvrage ...).

En réponse aux objectifs de mixité sociale, le secteur de la Crémaillère est inscrit dans un périmètre de mixité sociale, au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme.

En effet, conformément aux dispositions de l'article 17 des dispositions générales du projet de règlement, il est prévu qu'en cas de réalisation d'un programme de logement d'au moins 1 200 m² de surface de plancher, un minimum de 30 % de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements à usage locatif sociaux.

Cela paraît toutefois très largement insuffisant pour répondre aux objectifs de la loi SRU, d'autant que le secteur de la Crémaillère est identifié, à la demande de la Principauté de Monaco, pour accueillir un hôtel de standing.

Il est indiqué à cet égard dans le rapport de présentation et le PADD que « *Ce type de structure n'existe pas encore à Beausoleil et permettrait de compléter l'offre d'accueil hôtelière transfrontalière, notamment à l'attention des congressistes de la Principauté de Monaco* » (v. Rapport de présentation, tome 1, p. 58 ; PADD, p. 15).

Or, la réalisation d'un hôtel de standing ne participera pas à créer des logements sociaux, qui font défaut à BEAUSOLEIL.

Pour information et mémoire, la SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL avait déposé en 2019, avec le concours de la Société SBM, une demande de permis de construire sur le secteur du Vallon de la Noix, qui intégrait un hôtel 4 étoiles de 300 chambres et un hôtel 3 étoiles de 170 chambres.

Ce projet a été bloqué par la Préfecture des Alpes Maritimes et plus particulièrement par Monsieur Serge CASTEL, le DDTM, en raison de l'absence de logements sociaux.

M. CASTEL avait expressément demandé aux représentants de la SCI ORCHIDEES BEAUSOLEIL de retirer la demande de permis de construire pour ce motif.

Le projet hôtelier de Monaco sur le secteur de la Crémaillère doit nécessairement être traité de manière identique.

Il importe donc de créer également sur ce secteur de la Crémaillère **un emplacement réservé pour mixité sociale (ER MS)**, au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, seul outil réglementaire permettant de répondre véritablement aux objectifs de la loi SRU ainsi que du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il vous est donc demandé de proposer cette modification du projet de PLU.

Telles sont les observations complémentaires 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