

Madame le Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville de Beausoleil
27 boulevard de la République
06240 Beausoleil

Nice, le 21 août 2024

Objet: formulation d'observations dans le recueil de l'enquête publique pour la révision du PLU de Beausoleil

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous adresser les présentes observations concernant le projet de révision du PLU de Beausoleil, durant l'enquête publique organisée du 22 juillet au 23 août 2024.

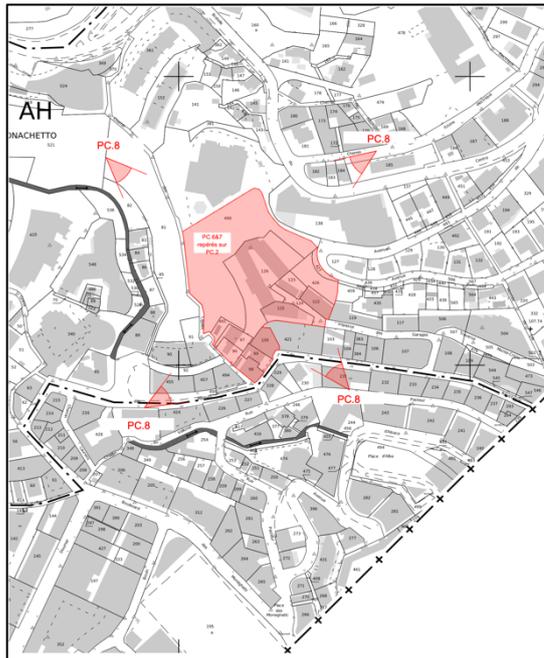
Nous portons, avec la commune, un projet de réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 20 000 m² de surfaces de plancher, lequel aura vocation à accroître considérablement l'offre de logements (231 logements, dont 30% de logements sociaux) et de commerces, sur un foncier constitué des parcelles cadastrées section AH, n°427, 490, 491, 96 à 100 et 122 à 126, concerné par un emplacement réservé de mixité sociale.

Ce projet comporte en outre la réalisation d'un certain nombre d'aménagements devant être rétrocédés à la ville, ayant vocation à faciliter l'accessibilité et les circulations dans le secteur (ascenseurs, escaliers, dépose-minute pour l'école voisine).

Cette opération a été conçue en étroite collaboration avec les services de la commune de Beausoleil, sur un foncier situé dans un environnement urbanisé, qui compte parmi les terrains repérés par les dispositions du rapport de présentation du PLU arrêté¹, en réponse aux objectifs du PADD, comme candidat aux opérations de renouvellement

¹ Cf. le rapport de présentation du PLU arrêté p. 294 et 312

urbain communales, compte tenu de ses caractéristiques (immeubles dégradés, grand foncier situé à proximité immédiate du centre-ville).



En cours d'élaboration de ce projet, nous avons pris connaissance du règlement du PLU arrêté, en particulier de la règle de hauteur et de l'interdiction de l'hébergement qu'il rendrait applicables en zone UB, secteur UBb, dans lequel se situe le terrain d'assiette de notre projet.

Nous entendons, par les présentes, solliciter des modifications mineures de ces prescriptions afin de fiabiliser juridiquement la concrétisation de ce projet.

I. Règle de hauteur (article 4 applicable en zone UB)

En l'état, l'article UB 4 du PLU arrêté dispose, s'agissant du secteur UBb, la prescription suivante.

La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 12 mètres (R+3).

- Le long de l'avenue de Villaine : les constructions situées en contrebas de la voie ne pourront dépasser le niveau de la voie, à l'exception des édicules ascenseurs et hall d'entrée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

Sous-secteur UBb1 :
La hauteur frontale des constructions ne peut excéder 18 mètres (R+5).

Dans les secteurs et sous-secteurs la zone UB, situés en aval de la Corniche (RD 6007), hors secteurs correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n° 3 :
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.

Niveau de la Moyenne Corniche RD 6007

- Horizontale depuis la RD 6007
- Terrain naturel
- Plan incliné à 10%

Dans le secteur correspondant aux parcelles inscrites en emplacement réservé pour mixité sociale n°3 (parcelles 686, 577, 576, 591, 583 à 590 ; 592, 40, 44, 663) :
Le point le plus haut de toute construction ne peut dépasser le niveau de la RD 6007

Article 4 - Règle de hauteur applicable au sein du PLU arrêté dans le secteur UBb (zone UB)

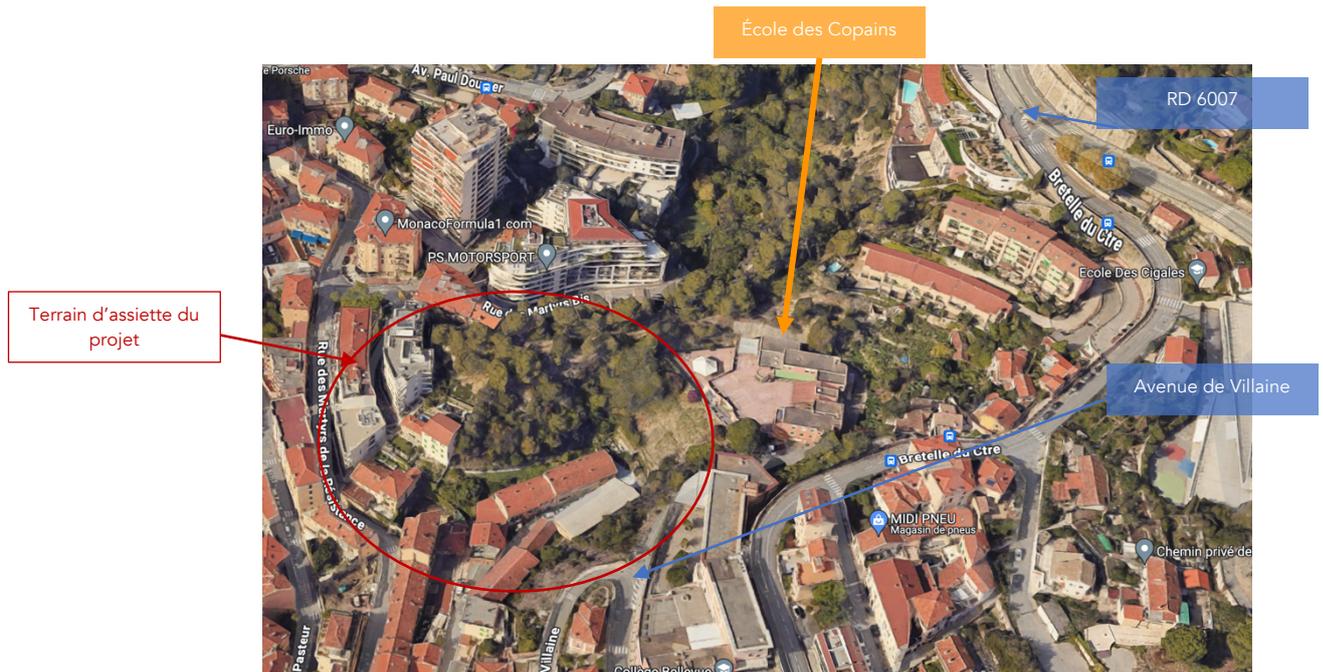
La règle de l'article 4 impose, simultanément :

- de respecter une hauteur frontale² de 12 mètres (R+3), en tenant compte du point le plus bas des constructions, pour l'intégralité des constructions implantées sur les terrains concernés, y compris, donc, pour celles situées dans leurs parties basses ;

² La hauteur frontale, qui s'applique aux terrains en pentes, est définie par les dispositions générales du règlement comme la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble des constructions et l'égout de la construction.

- en outre, que la hauteur des constructions projetées ne dépasse pas la hauteur de l'avenue de Villaine, lorsqu'elles sont situées en contrebas.

L'application concomitante de ces dispositions sur notre foncier présente des difficultés d'interprétation au regard de ses caractéristiques (forte déclivité en dévers de l'école des Copains) et de sa contiguïté avec l'avenue de Villaine.



Aussi, pour simplifier et fiabiliser les règles applicables à ce terrain, nous proposons à la commune de Beausoleil d'individualiser la règle de hauteur opposable à cette emprise en procédant à la création d'un sous-secteur « UBb' » (comprenant l'ERMS n°4 et la parcelle n°490)³.

Au sein de ce sous-secteur, la règle de hauteur applicable pourra être adaptée à la topographie du terrain (par exemple, la hauteur absolue des constructions pourra être libre, sans dépasser toutefois le niveau de l'avenue de Villaine (sauf éléments techniques)).

Une telle modification, dans cette stricte mesure, ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'elle ne s'appliquera qu'à une partie restreinte du territoire communal.

³ A l'instar du mode opératoire choisi pour l'ERMS des « Serres »

Au surplus, cette réécriture de la règle de hauteur applicable à l'emprise du projet confortera la protection des intérêts paysagers communaux en présence (vue depuis l'avenue de Villaine sur le littoral inscrit).

II. Ouverture aux destinations habitation – sous-destination hébergement au sein du sous-secteur consacré

En zone UB, les constructions à destination d'habitation et sous-destination hébergement sont proscrites par le règlement du PLU arrêté.

Habitation	Logement	x	
	Hébergement		x

Nous proposons d'admettre que, dans le sous-secteur à créer, la sous-destination hébergement soit possible.

L'intégration de l'hébergement permettra **sur un espace restreint** (assiette de l'opération projetée) de proposer des habitats sous forme diverses.

La faculté de proposer des locaux d'hébergement au sein du programme de l'opération répondrait ainsi à la forte demande pour ce type d'habitat (séniors, étudiants), en particulier dans l'aire urbaine de Beausoleil (et Monaco). Cette offre d'hébergement compléterait celle de logements du projet, qui demeurerait inchangée (conservation, notamment, du nombre de logements sociaux réalisés).

Nous nous déplacerons le vendredi 23 août lors de votre permanence, afin de vous exposer plus en détail le projet que nous portons, ainsi que les modifications du projet de révision du plan local d'urbanisme que, par les présentes, nous sollicitons.

-:-

En espérant que ces observations retiendront toute votre attention,

Veillez croire, Madame, en l'expression de nos respectueuses salutations,

DocuSigned by:

6CD3470FBD964EC...

DocuSigned by:

9122211D46204E4...