

**Sujet :** LA FORÊT DE GRIMA

**De :** Zeynep Onder Castel-branco <castelbranco@gmail.com>

**Date :** 31/01/2021 à 20:24

**Pour :** dp.grima@villedebeausoleil.fr

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je ne suis pas favorable à la réalisation d'un ensemble immobilier dans cette zone naturelle.

Protégeons l'environnement, les espaces naturels, la faune, la flore.

Préservons le paysage arboré de ce secteur naturel de qualité.

Sincères salutations,

Zeynep CASTEL-BRANCO



**Sujet :** Forêt Grima

**De :** luronamail@yahoo.fr

**Date :** 31/01/2021 à 21:33

**Pour :** dp.grima@villedebeausoleil.fr

Monsieur le Maire,

Nous habitons Beausoleil depuis plus de 30 ans, nous élevons 3 enfants en âge de comprendre et de poser des questions.... Ce qui revient c'est bien la nature, l'écologie, la protection des animaux... Beausoleil a beaucoup changé en 30 ans!!! Malheureusement pas dans le bon sens, le devens est un atout, la forêt Grima... Je ne comprends pas que ces atouts ne soient pas mis en valeur, bien au contraire, on détruit, on construit !!!!!

Par pitié pensé à l'avenir de nos enfants, nous aimons notre ville et souhaitons la valorisé, la forêt grima est une richesse!

Soyez à l'écoute de vos citoyens !!!!

Mme LURON



**Sujet :** Enquête publique Projet n 2 Grima

**De :** Info Aspona <info@aspona.org>

**Date :** 31/01/2021 à 22:16

**Pour :** "dp.grima@villedebeausoleil.fr" <dp.grima@villedebeausoleil.fr>

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Veillez trouver ci-joint les observations de l'ASPONA concernant l'enquête publique en objet.  
Cordialement,

Frédérique Lorenzi  
Présidente

## **ASPONA**

Association pour la sauvegarde de la nature et des sites de Roquebrune Cap Martin, Menton et environs

BP 17, 06501 Menton Cedex

[info@aspona.org](mailto:info@aspona.org)

[www.aspona.org](http://www.aspona.org)

— Pièces jointes : —

Enquête publique Grima - ASPONA observations et contre-propositions  
janvier 2021 .pdf

221 Ko





# ASPONA

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA NATURE ET DES SITES  
DE ROQUEBRUNE CAP-MARTIN MENTON ET ENVIRONS

**B.P. 17 – 06501 MENTON CEDEX**

AGRÉE N° SIREN 401 480 827 N° SIRET 401 480 827 000 21

Menton, le 31 janvier 2021

Transmis par e-mail : [dp.grima@villedebeausoleil.fr](mailto:dp.grima@villedebeausoleil.fr)

**Objet : Enquête publique - Projet n°2 de mise en compatibilité du PLU de Beausoleil  
Quartier Grima**

J'ai l'honneur de vous faire part ci-dessous des observations et de la contre-proposition de l'ASPONA, association environnementale agréée au plan départemental (13/7/2018).

Frédérique LORENZI, Présidente

L'ASPONA est opposée au déclassement des parcelles AI 358 et 376, actuellement en zone naturelle, pour créer une nouvelle zone urbaine afin d'y construire un complexe immobilier de 16 000 m<sup>2</sup> de plancher pour 134 logements locatifs sociaux, 125 logements en accession libre dans une résidence pour séniors et 217 places de stationnement en sous-sol.

Les raisons de cette opposition sont :

1- la destruction d'une zone-refuge de biodiversité :

Comme l'indique la MRAE, le site de Grima jouxte un réservoir de biodiversité identifié par le SRCE PACA. Il est à noter que ce type d'espace est très rare dans la zone. De fait, l'inventaire conduit par Burotika et confirmé par la Ligue de Protection des Oiseaux ainsi que l'association Chiroptères de Provence signale la présence significative, par leur nombre et leur dissémination sur la totalité de la zone avec une concentration sur le milieu ouvert de la carrière, de plusieurs espèces protégées d'intérêt communautaire, telles que le petit rhinolophe, le grand rhinolophe et la chevêche d'Athéna.

Il est regrettable que les documents soumis à l'enquête publique soient parfois contradictoires quant à la présence de ces espèces et tendent à minimiser l'impact du chantier sur la faune et la flore. La présence d'un cours d'eau souterrain parcourant la ZNIEFF à proximité immédiate nécessiterait une étude approfondie de la circulation des eaux souterraines dans ce secteur situé en pied de falaise.

Se limitant aux 2,5 hectares concernés par le déclassement, les études ne tiennent pas compte des corridors écologiques qui sont d'importance majeure au regard des éléments de topographie et de géologie de la zone - des falaises et corniches littorales, un relief karstique comportant de nombreuses cavités naturelles. Ainsi, l'impact cumulé sur la faune de chantiers voisins n'est

pas du tout analysé, alors qu'à moins de 3 kilomètres du site, à Roquebrune Cap Martin, des travaux colossaux de confortement de la falaise du Vista sont en cours. Cette falaise abrite ou plutôt abritait pas moins de 8 espèces de chiroptères. L'atteinte portée aux habitats de ces mammifères a été considérée comme suffisamment grave par l'Etat pour exiger une mesure compensatoire de 100 000 euros afin d'assurer un suivi décennal par l'association Chiroptères de Provence. Dès lors, le projet porté par Nexity devrait faire état d'un impact cumulé particulièrement dommageable pour ces espèces protégées.

Par ailleurs, pour sécuriser la paroi rocheuse de la carrière et protéger les immeubles d'éventuelles chutes de blocs, coulées de boues, éboulements, le promoteur envisage de recourir aux dispositifs techniques habituels de protection tels que des filets grillagés, des tirants de plusieurs dizaines de mètres et la projection de béton. Or cette paroi est aujourd'hui naturellement protégée par la végétation arborée spontanée constituée de pins d'Alep, chênes verts, caroubiers, pistachiers lentisques ... qui l'ont colonisée depuis 80 ans.

## 2- le caractère exceptionnel de cette zone naturelle jouxtant des espaces urbains très denses à préserver :

La forêt de Grima présente un intérêt patrimonial qui ne se limite pas aux 13 700 habitants de Beausoleil. Ses 9 à 10 hectares d'un seul tenant - qui seraient amputés d'un tiers - sont aussi chers au cœur des Monégasques, dont le premier d'entre eux historiquement, le Prince Louis II l'aurait qualifiée de « poumon vert ». Avec une densité de 4 660 habitants/km<sup>2</sup>, Beausoleil se situe parmi les 3 communes les plus denses des Alpes Maritimes. La ville est limitrophe de la Principauté où la densité est l'une des plus élevées du monde (plus de 16 000 habitants/km<sup>2</sup>). Ce « poumon vert » est facilement accessible à pied par les habitants du quartier de Moneghetti où, comme à Monaco, l'augmentation de la température moyenne est déjà supérieure aux 2°C visés par les engagements mondiaux climatiques (données IMSEE 2020).

La réalisation d'un ensemble immobilier en discontinuité avec les quartiers urbanisés, à usage exclusif d'habitation, sans services ni commerces à proximité, induira pour tous les résidents l'obligation d'utiliser leur véhicule. Ceci entraînera au minimum un flux quotidien entrant et sortant de 800 à 1000 voitures, sans compter les véhicules des personnels de services aux personnes âgées, éventuellement des véhicules spécialisés pour les personnes à mobilité réduite.

La voie communale d'accès projetée se présente comme une impasse avec une forte déclivité. Elle serait uniquement raccordée à l'avenue Prince Rainier III (Moyenne Corniche) dans le sens Est-Ouest. Cette route départementale est caractérisée par une intense circulation et une extrême dangerosité pour qui veut la traverser. La pollution de l'air résultant du trafic routier additionnel lié au projet serait dommageable au futur parc paysager public.

## 3- la dégradation paysagère irrémédiable dans un vaste site côtier de renommée internationale :

Alors que le dossier joint en annexe à la délibération municipale du 27/9/2019 portant création du parc naturel et paysager de Grima et réalisé par Jardins Concept vante, photos à l'appui (page 25 et suivantes) « *la double inscription du site dans le grand paysage du littoral ... un fond de scène montagneux naturel se prolongeant jusqu'à la Tête de Chien ... une ouverture sur la mer avec des points de vue panoramiques* », le fait de présenter comme anodin le projet d'implantation quelques dizaines de mètres plus haut d'un bâti compact et imposant dans sa volumétrie (6 à 7 étages) est contradictoire. Le « camouflage » végétal présenté dans le dossier n'est pas convaincant dans ce secteur naturel de qualité, actuellement vierge de toute construction.

Dans le vaste paysage du littoral de Menton à Nice, observable depuis le Cap Martin, mais aussi depuis toute la ville de Beausoleil et la Principauté de Monaco, la toile de fond de la dense végétation méditerranéenne de Grima s'en trouvera profondément altérée. Ainsi la construction



de ces immeubles avec leurs 600 occupants (environ) risque-t-elle de détruire de manière irréversible le paysage contemplé quotidiennement par les 13 700 habitants de Beausoleil et en partie par les 37 000 résidents de Monaco.

#### 4- l'antinomie avec l'objectif national « Zéro artificialisation nette » :

Suite à l'adoption en 2018 du Plan biodiversité qui définissait l'objectif « Zéro artificialisation nette », l'instruction gouvernementale du 29 juillet 2019 appelait au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols. Il était notamment demandé d'encourager les projets et démarches visant la réhabilitation, la renaturation et la désartificialisation des zones anthropisées, d'analyser les projets d'urbanisme en intégrant l'approche « éviter, réduire, compenser ». L'accent était également mis sur la recherche de solutions favorisant la sobriété foncière, la nature en ville et la renaturation.

Par une lettre circulaire du 11 septembre 2019 aux collectivités, en se référant à l'instruction gouvernementale, le Préfet des Alpes-Maritimes a rappelé aux collectivités que les espaces naturels et forestiers doivent être préservés compte-tenu de la richesse de leur biodiversité.

Beausoleil a déjà perdu un hectare entre 2011 et 2016 soit 0,5% de la superficie auquel on ajouterait 1,55 ha supplémentaire, sans compter le défrichement de 1 ha pour la requalification de la voie communale d'accès trop étroite.

#### 5- l'absence de justification recevable au regard du plan local de l'habitat (PLH) de la CARF et d'autres obligations réglementaires d'un projet immobilier de cette ampleur :

Dans sa réponse à la MRAE, le groupe Nexity indique bien que le SCoT de la CARF n'a pas été approuvé et ne peut pas être opposable, mais il s'appuie sur les chiffres de production de logements de ce même document pour justifier le projet. En fait, le seul document d'urbanisme opposable est le PLH approuvé en 2019 et son plan d'actions pour les 6 ans à venir. Celui-ci établit qu'il faudrait produire sur Beausoleil 120 logements par an (soit 720 dont 480 résidences principales, d'ici 2030). Il précise également que la production de logements locatifs sociaux devrait suivre un rythme de 60 par an.

Cette prescription, qui s'impose à la commune, entend freiner les mises en chantier en restreignant fortement les prévisions de Beausoleil, qui avait pré-identifié un total de 1 280 logements nouveaux d'ici 2030, soit 213 logements par an.

L'ampleur du projet (259 logements dont 134 logements locatifs sociaux) équivaldrait à concentrer sur une seule opération la production requise pour deux années, alors même que la commune n'est pas en situation de carence.

Ainsi, les critères justifiant l'intérêt général du projet sur lequel est fondée la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU ne sont pas réunis.

Au regard des plus récentes statistiques de l'INSEE, il semble plutôt urgent de freiner la surchauffe immobilière, au lieu d'y céder. Ainsi, de manière préoccupante, au cours des dix dernières années, la part des résidences secondaires dans le parc immobilier de Beausoleil est passé de 20% à 36%. De plus, entre 2012 et 2017, alors que 500 logements nouveaux ont été construits et le nombre de logements vacants a été réduit de 500 unités, le parc de logements en résidences secondaires a augmenté de 1000 unités.

En conséquence, la contre-proposition de l'ASPONA viserait à concentrer les nouveaux projets immobiliers sur les zones urbaines, en réduisant leur taille, en veillant à freiner la croissance de la part des résidences secondaires dans les nouvelles constructions pour les réserver aux actifs

résidents, à étudier toutes les possibilités de revalorisation des friches urbaines, à combler « les dents creuses » et à « reconstruire la ville sur la ville ».

Alors que la crise sanitaire met en évidence une tendance de fond au regard de l'immobilier de bureau, évolution signalée par les observatoires spécialisés français et par l'IMSEE (Institut Monégasque de la Statistique), l'instruction gouvernementale « ZAN » devrait être suivie : *« Pour mener à bien des opérations de densification des zones urbaines existantes, les maires devaient être invités à utiliser les dispositifs de la loi ELAN permettant d'accorder un bonus de constructibilité, notamment pour transformer des bureaux en logements. »*

o0o