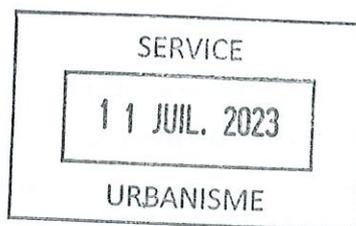




**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE**  
**relative au projet de construction de logements**  
**sis « Route des Serres-Chemin des Rainettes » sur la**  
**Commune de Beausoleil**

PC00601222HQ011

## **SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**



## Table des matières

<b>I/DESCRIPTION DU PROJET</b> .....	3
<b>II/ EXAMEN DES OBSERVATIONS</b> .....	6
II A Aspect Environnemental.....	6
II.A.1. Espaces verts et biodiversité .....	6
II.A.2. La prise en compte des risques naturels.....	6
II.A.3. Réchauffement climatique et qualité environnementale du projet.....	7
II B Insertion urbaine et paysagère.....	8
II C Impact du projet sur le quartier .....	8
II.C.1. Valorisation foncière .....	8
II.C.2. Déroulement du chantier .....	9
II.C.3. Santé publique et sécurité.....	9
II.D. Circulation et Desserte urbaine .....	9
II.D.1. Adaptation de la voirie.....	9
II.D.2. Augmentation flux de circulation .....	9
II.D.3 Mise en sens unique de la route des serres .....	10
II E Besoin économique et social .....	10
II.E.1. Typologie des logements .....	10
II.E.2. Equipements publics, services et réseaux .....	11
CONCLUSION DE LA SYNTHÈSE .....	12
<b>Annexe n°1 - Liste des observations et propositions du public reçue dans le délai de la PPVE</b> .....	13
<b>Annexe n°2- Pétition des riverains</b> .....	62
<b>Annexe n°3- Avis reçus dans le cadre de l’instruction des permis de construire n° « PC 006 012 22H0010 » et « PC 006 012 22H0011 »</b> .....	86

## I/DESCRIPTION DU PROJET

Le projet soumis à participation du public par voie électronique concerne un ensemble de parcelles situées entre la Route des Serres et le 41 Boulevard Guynemer. L'ensemble des parcelles concernées représente une superficie de 15 771 m<sup>2</sup>.

La première phase du projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 29 octobre 2020 en Mairie de Beausoleil par la SAMMUNEGU REAL ESTATE et enregistrée sous le numéro « PC 006 012 20H0021 ».

Ce permis de construire porte sur la construction d'un ensemble immobilier de 103 logements dont 43 logements sociaux avec démolition de l'existant. Le nombre de places de stationnement pour le projet est de 149 emplacements. Le projet a été accordé par arrêté en date du 17 février 2021.

Le 9 juillet 2021, par une demande portée par les sociétés MUNEGU REAL ESTATE et OGIC, un projet plus global a été soumis à évaluation au cas par cas afin que Monsieur le Préfet de Région détermine si le projet doit être soumis à évaluation environnementale en application des dispositions L.122-1, R.122-2 à R.122-3-1 du Code de l'environnement.

Monsieur le Préfet de Région par arrêté n°AE-F09321P0215 du 18 août 2021 portant décision d'examen au cas par cas a obligé les demandeurs à effectuer une étude d'impact du projet sur l'environnement et a ainsi soumis le projet à évaluation environnementale.

En parallèle, le permis de construire n°006 012 20H0021 a été transféré le 28 juillet 2021 à la SCCV 41 BOULEVARD GUYNEMER dont le gérant est également le représentant de la société OGIC.

Par demande de permis de construire modificatif en date du 29 octobre 2021, la SCCV demandait à modifier le projet autorisé en augmentant le nombre de logements à 109 logements dont 47 logements sociaux. Cette modification a été autorisée par arrêté en date du 27 décembre 2021. Le chantier a démarré le 22 décembre 2021.

Les 22 et 28 juillet 2022, les sociétés SCCV BEAUSOLEIL CHEMIN DES RAINETTES et SCCV BEAUSOLEIL ROUTE DES SERRES déposaient deux demandes de permis de construire correspondant au reste de l'opération envisagée sur le secteur.

La demande de permis de construire enregistrée sous le numéro « PC 006 012 22H0010 » projette la construction de 122 logements dont 8 logements sociaux ainsi que 170 places de stationnement.

La demande de permis de construire enregistrée sous le numéro « PC 006 012 22H0011 » projette quant à elle la construction de 70 logements dont 11 logements sociaux et la réalisation de 86 places de stationnement.

Ces deux demandes de permis de construire totalisent 187 logements dont 19 logements sociaux soit un pourcentage de 10,16%.

Le projet global prévoit également la création d'une voie interne ouverte à la circulation du public qui relierait la Route des Serres et le Boulevard Guynemer.

Les instructions des deux demandes de permis de construire ont été suspendues en application des dispositions de l'article R.423-37-3 du Code de l'Urbanisme le temps que l'autorité compétente pour l'instruction organise une participation du public par voie électronique.

L'autorité environnementale s'est prononcée sur le projet global par avis n°MRAE 2023APPACA4/3325 le 6 février 2023. La maîtrise d'ouvrage du projet a fait valoir ses observations par une réponse en date du 15 mars 2023.

Cette participation du public est semblable à une enquête publique mais contrairement à celle-ci, elle ne nécessite pas la nomination par le Tribunal Administratif d'un commissaire-enquêteur. La synthèse des observations et des propositions du public est réalisée par l'autorité compétente pour l'organisation de la PPVE.

La tenue de la PPVE a été encadrée par arrêté n°SUF/GS/RM/AS/45-23 de Monsieur le Maire en date du 12 mai 2023. Le dossier et l'avis à participation du public ont été mis en ligne le 30 mai 2023 sur le site de la ville :

<https://villedebeausoleil.fr/participation-du-public-par-voie-electronique-ppve-instruction-des-permis-de-construire-n006-012-22h0010-et-n006-012-22h0011/>

avec un renvoi depuis la page du service Urbanisme et Foncier <https://villedebeausoleil.fr/urbanisme/>.



## SERVICE URBANISME ET FONCIER

Participation du Public par voie électronique (PPVE)

Instruction des permis de construire n°0006 012 22H0010 et n°006 012 22H0011

[Cliquez ici](#)

\*Capture d'écran site [www.villedebeausoleil.fr](http://www.villedebeausoleil.fr)

Les publications légales visant à informer le public ont été réalisées les 16 et 18 mai dans les journaux d'annonces légales « Nice-Matin » et « Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes » ainsi que le 8 juin 2023 dans ces mêmes journaux d'annonces légales.

La PPVE s'est tenue du 31 mai 2023 au 30 juin 2023. Le dossier mis en ligne sur le site de la ville contenait les éléments suivants :

1. Arrêté n°SUF/GS/RM/AS/45-23 du 12 mai 2023
2. Etude d'impact du projet global
3. Avis de la MRAE en date du 6 février 2023
4. Réponse de la maîtrise d'ouvrage à l'avis de la MRAE en date du 15 mars 2023
5. Dossiers des deux demandes de permis de construire dont l'instruction est suspendue
6. Avis reçus par l'autorité compétente pour l'instruction sur ces deux demandes
7. Les affichages sur site de l'avis de participation du public par voie électronique ont été réalisés le 15 mai 2023 conformément à l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique [...] prévus par le Code de l'environnement.

## II/ EXAMEN DES OBSERVATIONS

Les observations et propositions du public devaient être adressées à l'adresse mail suivante : [ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr](mailto:ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr).

En totalité, 69 mails ont été reçus durant cette participation du public dont une pétition opposée au projet comportant 234 signatures. L'association agréée « ASPONA » a adressé ses observations sur le projet, de même que l'association « Le Trésor Vert de Grima ».

Les annexes de la présente synthèse reprennent le contenu des observations reçues de manière chronologique. En conformité avec le Règlement Général de Protection des Données, les observations ont été anonymisées à l'exception des associations lorsque les données communiquées sont publiques.

Une pétition de 234 signatures transmise à l'adresse mail de la PPVE s'oppose au projet en demandant à Monsieur le Maire de ne pas délivrer les deux permis de construire en cours d'instruction. Parmi les 69 mails reçus, 34 observations peuvent être perçues comme favorables au projet contre 31 observations défavorables. 4 observations sont considérées comme neutres car elles relèvent davantage de questionnements sans jugement porté sur le projet.

Plusieurs signataires de la pétition ont individuellement déposé des observations et avis via l'adresse mail de la PPVE.

**L'analyse des observations fait ressortir plusieurs questionnements et préoccupations sur le projet qu'il convient de synthétiser dans le présent document.**

Pour chaque thème abordé par les avis du public, il sera rappelé les avis émis par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des deux permis de construire. Ces derniers avis demeureront annexés à la présente synthèse.

### II A Aspect Environnemental

#### II.A.1. Espaces verts et biodiversité

De nombreuses observations concernent la disparition d'espaces naturels existants qui réduiraient la biodiversité des lieux. Le projet envisagé viendrait condamner une des dernières zones de respiration sur ce secteur.

Il est notamment évoqué la présence d'oliviers centenaires sur le site d'implantation de l'opération. Si certains avis favorables évoquent la réimplantation de ces oliviers dans le jardin central du projet, de nombreux riverains déplorent la disparition de ce « poumon vert » et de ce paysage méditerranéen.

L'association « Trésor Vert de Grima » aborde la question de la biodiversité riche du secteur avec des espèces protégées. Elle interroge directement les porteurs du projet sur la prise en compte de cette biodiversité et sur la « remise en bon état » de ce réservoir de biodiversité (tel qu'identifié au SRADDET).

#### II.A.2. La prise en compte des risques naturels

Les risques naturels sont évoqués par les contributions et repris par les associations environnementales.

S'agissant de la stabilité des terres, l'association ASPONA rappelle que les terrains sont situés en zone bleue du PPR « Glissements de terrains ».

L'excavation envisagée de 70 000 m<sup>3</sup>, en confrontation avec ce qui est en cours sur l'opération Eden, inquiète les habitants. La méthodologie de terrassement qui consiste à creuser la colline en annihilant « la végétation, l'équilibre rocheux et le cheminement des hydrants » interpelle.

S'agissant des risques de glissement de terrain, une observation évoque le chantier du Monte Carlo Plaza où un tel glissement est intervenu en cours de chantier.

Il est également souligné l'absence d'étude quant au dévoiement potentiel des cours d'eau souterrains. Les habitants s'interrogent sur la rétention des eaux pluviales et d'éventuels risques d'inondation. L'association ASPONA met en avant le travail en cours relatif au STePRIM sur le territoire de la CARF. Ce document qui fait l'objet d'une autre PPVE en cours évoque, parmi les actions à mener, une amélioration des connaissances sur les phénomènes de crues torrentielles et les glissements de terrains.

A l'échelle de Beausoleil, l'ensemble des vallons est concerné. L'association évoque à tort le vallon de la Noix.

Le « Trésor Vert de Grima » souligne l'absence de prise en compte du risque de retrait gonflement des argiles dans le cadre des sécheresses de plus en plus nombreuses ces dernières années.

### II.A.3. Réchauffement climatique et qualité environnementale du projet

Plusieurs avis mettent en avant un impact de l'opération en termes d'artificialisation des sols.

Il est souligné que la suppression de la végétation et la construction de grandes structures en béton vont à l'encontre de la lutte contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleur.

Par ailleurs la conception du projet interroge en terme environnementale.

La gestion de la ressource en eau est régulièrement citée ainsi que l'actualité récurrente de la restriction réglementaire de la consommation de cette dernière liée à des périodes de sécheresse. Le public s'interroge en regard sur la pertinence de la végétalisation des toitures de l'opération et de la création d'une piscine. Il est également souligné que le projet ne prévoit pas de système de récupération d'eau.

Certains avis mettent en avant des politiques publiques mises en place dans d'autres collectivités, limitant l'urbanisation de leur territoire de manière à mieux répartir la ressource en eau entre les habitants déjà résidents.

Enfin, à de nombreuses reprises, il est regretté l'absence de panneaux solaires dans le projet.

En dernier lieu, l'association « Trésor Vert de Grima », au vu de l'avis de la CARF précisant que le bassin versant et les eaux de voirie se rejettent dans le vallon, estime qu'une étude spécifique complémentaire sur l'eau serait nécessaire. Enfin elle précise que l'avis de la CARF met en avant que le dernier bassin de rétention à créer ne pourra pas rejeter les eaux collectées directement dans le milieu naturel car elles sont polluées par les hydrocarbures. En conséquence un pré-traitement devra probablement être réalisé et les dispositifs afférents auront un impact spatial et environnemental.

## II B Insertion urbaine et paysagère

Du point de vue architectural, le développement urbain réalisé ces dernières années sur le Boulevard Guynemer en contrebas de l'opération est critiqué, ainsi que l'impact de cette forte urbanisation sur le paysage.

Cette même appréciation d'excès de densité et de « bétonisation » est portée par certains avis sur le projet.

L'association Aspona parle du « caractère démesuré du programme d'urbanisation ».

Une partie du public met en avant un projet architectural trop dense et avec des hauteurs trop importantes pour favoriser une insertion architecturale convenable au quartier. A plusieurs reprises le projet est considéré comme « anachronique ».

Le projet est également perçu plus globalement comme comportant un aspect architectural peu moderne et « une architecture de type de celle des années 80 ». Il est souhaité de ne pas rechercher de similitude avec l'urbanisation de l'Etat monégasque voisin.

Certains avis mettent en avant le souhait de la préservation du cadre patrimonial bâti et paysager historiques du quartier traditionnel des serres. Il est évoqué un quartier à échelle humaine, une préservation de l'équilibre et de la qualité de vie du quartier, un héritage pour les générations futures de ce cadre de vie.

Un avis précise que les orientations du PADD sur le quartier des serres prévoient de conserver un équilibre entre espaces végétalisés et espace urbanisés. Un autre préconise « de créer des petits immeubles entourés de verdure ».

Des avis favorables, quant à eux, mettent en avant qu'un premier permis de construire étant déjà en cours de réalisation, l'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble du site au projet devient cohérente. Ainsi, l'ensemble des bâtiments sera construit de façon harmonieuse.

### Avis autorité compétente :

*Deux avis favorables émis par l'architecte des bâtiments de France les 30 novembre 2022 et 11 janvier 2023 (Cf. PJ).*

## II C Impact du projet sur le quartier

### II.C.1. Valorisation foncière

Une partie des propriétaires riverains mettent en avant une perte de vue et de valeur patrimoniale pour leur bien.

Certains ont des doutes sur la stabilité ou la conservation de l'intégrité des maisons et petits collectifs existants (constructions anciennes) au regard de la nature des travaux à mettre en œuvre.

A l'inverse, d'autres propriétaires rappellent que le secteur 1 étant en construction, « il faut poursuivre en intégrant les autres maisonnettes situées entre le chemin des serres et le chemin des rainettes qui n'ont plus lieu d'exister du fait de leur proximité avec le chantier en cours. Elles perdent leur vue et ne répondent plus aux normes. »

## II.C.2. Déroulement du chantier

Les conséquences du projet sur les riverains sont abordées dans plusieurs avis. Outre les préjudices de vue, les nuisances sonores et la poussière lors du chantier, une inquiétude est présente sur les constructions voisines ainsi que sur l'escalier communal qui sont décrits comme vieux.

Par ailleurs, l'excavation des terres prévue dans le projet va créer au moment du chantier une circulation supplémentaire des camions chargés d'évacuer ces terres.

## II.C.3. Santé publique et sécurité

Des avis mettent en avant le risque sur la santé des riverains liés aux îlots de chaleur urbain ainsi qu'à l'exposition aux particules fines (dégradation de la qualité de l'air) du fait de l'augmentation de la circulation.

Une crainte est parfois exprimée, celle que l'augmentation du nombre d'habitants du quartier génère de l'insécurité et des nuisances pour le voisinage.

## II.D. Circulation et Desserte urbaine

Une autre thématique majeure s'est dégagée de la PPVE, celle de la circulation future aux abords du projet.

### II.D.1. Adaptation de la voirie

Des avis s'interrogent sur le maintien de l'intégrité du chemin des Serres au regard de la nature des travaux à mettre en œuvre.

S'agissant de la route des Serres, des doutes sont émis sur sa solidité, cette voie ayant l'objet il y a quelques années d'un effondrement partiel. Les habitants s'interrogent sur la capacité structurelle de la route des serres à accueillir la circulation des engins durant le chantier, puis l'augmentation du flux de circulation liée à l'accueil de nouveaux résidents.

La dangerosité de la circulation piétonne sur la route des serres comportant des trottoirs insuffisants et des entrées d'immeuble donnant directement sur voie est mise en avant.

Enfin, le point de jonction entre la nouvelle voie interne au projet et la Route des Serres questionne sur les conséquences pratiques en termes de sécurité sur les maisons avoisinantes et sur l'état de la voie actuelle, très étroite à certains endroits.

#### Avis autorité compétente :

*Quatre avis de la Direction des routes et des infrastructures du Département des Alpes maritimes (gestionnaire routier) des 28 novembre et 14 décembre 2022 et du 3 juillet 2023 (Cf. P.J).*

### II.D.2. Augmentation flux de circulation

Une partie des avis fait part de l'équilibre actuel entre les immeubles collectifs et les maisons individuels permettant une circulation fragile mais satisfaisante sur la Route des Serres. Une autre part importante des avis considère que la circulation est déjà problématique et que le projet viendrait aggraver cette situation. En effet il est constaté une saturation du boulevard Guynemer du fait de la circulation des pendulaires du bassin d'emploi monégasque aux heures de pointe.

L'étude mobilité est vivement contestée en ce qu'elle minimiserait le trafic sur le Guynemer et l'impact du projet sur la circulation sur la route des serres.

Le dimensionnement de cette voirie semble inadapté pour certains à l'augmentation du flux de circulation lié, notamment à la création d'un parc souterrain de stationnement de 442 places.

A l'inverse, des avis favorables au projet mettent en avant l'avantage pour le quartier de disposer d'une nouvelle solution de stationnement avec la création de cet important parking d'une capacité de création de 442 places.

### II.D.3 Mise en sens unique de la route des serres

L'étude d'impact du projet et plus particulièrement son annexe 6 relative à l'étude mobilité de la société « ETC » ont suscité un rejet de la solution envisagée d'une route des Serres à sens unique, dans le sens montant depuis le Giratoire Georges Clemenceau.

Pour le public, ce choix d'aménagement génèrera des problèmes d'engorgement notamment au niveau du boulevard Guynemer (déjà en saturation car objet d'un développement urbain dense). De plus cela contraindra les résidents du quartier pour partir de chez eux à se cumuler à la circulation existante sur ledit boulevard.

A l'inverse des avis favorables au projet, mettent en avant un accès facilité pour les véhicules d'incendie et de secours au quartier. Ces riverains estiment que la création d'une nouvelle voirie servira à encadrer des flux de circulation qui sont destinés à augmenter mécaniquement du fait de la croissance de la place d'emploi monégasque.

Il est à noter par ailleurs, que la Commune de Beausoleil n'a jamais donné le moindre accord pour le passage en sens unique de cette voie.

#### Avis autorité compétente :

*Deux avis du Service départemental d'incendie et de secours favorables assortis de réserve du 13 janvier 2023.*

## II E Besoin économique et social

Le projet vise à répondre à un besoin économique et social du territoire, comme l'affirme à plusieurs reprises le dossier mis à disposition du public. Toutefois, les retours des contributions révèlent une incompréhension sur ce besoin.

### II.E.1. Typologie des logements

Un autre aspect important est mis en avant par le public, celui de l'intérêt économique du projet avec en fond, une question sur la destination des logements créés.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision est mis en avant pour souligner que la population beausoleilloise stagne ces dernières années, de même que les emplois. Des conclusions similaires sont tirées des chiffres de l'INSEE qui présenteraient une croissance de la population à la baisse pour les années à venir. L'argument du développement économique ne semble donc pas pour certains en corrélation avec l'absence de progression de la population, voire sa diminution : « La population est stable et il y a une baisse des emplois sur la Commune, des fermetures de classe dans les écoles ».

A l'appui de photos ou des données de l'INSEE, la question des résidences secondaires est abordée. Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU ferait ainsi apparaître une hausse des résidences secondaires contre une faible augmentation de résidences principales. La crainte est que ces nouveaux logements

correspondent à des résidences secondaires qui ne profiteraient pas aux beausoleillois, ce au détriment du logement des beausoleillois habitant d'ores et déjà sur le territoire. L'étude d'impact indique le contraire mais aucun élément ne vient expliquer pourquoi le projet ne contiendra pas majoritairement des résidences secondaires.

Certains avis craignent que cette opération favorise le développement d'appartement en location touristique de type Airbnb.

L'association ASPONA met en avant un programme non cohérent avec le Plan Local de l'Habitat et les besoins en logements locatifs sociaux de la commune. Elle souligne un déficit de 36 logements sur l'ensemble du projet pour atteindre 33% de logements sociaux.

Un avis met en avant que ce faible nombre de logements sociaux laisse penser à la réalisation d'une « résidence cossue peut-être inadaptée aux salaires moyens beausoleillois ».

A l'inverse un avis favorable au projet, voit dans l'apport de ces nouveaux logements au territoire une solution pour le logement des actifs monégasques.

## II.E.2. Equipements publics, services et réseaux

Des avis regrettent que la création de 300 logements (donc l'accueil d'environ 600 à 900 personnes) se réalise sans la production d'équipements publics en correspondance ou l'établissement de commerces pour répondre aux besoins des nouvelles populations.

Cela ne va pas dans le sens d'un intérêt économique et social du projet selon plusieurs participants.

Seraient ainsi attendus des équipements de type crèches, école, espaces verts, commerces.

Un réseau de transports urbains insuffisant et la nécessité d'une piste cyclable sont aussi abordés.

Par ailleurs, les avis de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) semblent pour certains participants indiquer que le projet est surdimensionné par rapport aux réseaux d'eau et d'assainissements existants sur le Boulevard Guynemer et la Route des Serres ce qui justifierait les nombreuses réserves de ces avis. C'est notamment la position de l'association ASPONA.

### Avis autorité compétente :

*Deux avis favorables sous réserves de la CARF (compétence assainissement) en date du 9 mai 2023.*

*Deux avis d'ORFEO (délégué CARF compétence eau potable) favorables avec réserves du 3 mai 2023.*

*Deux avis défavorables d'ORFEO (délégué CARF compétence eaux usées) des 19 et 25 mai 2023.*

## CONCLUSION DE LA SYNTHÈSE

En conclusion, la participation du public par voie électronique a permis de mettre en avant de observations autour des cinq grands thèmes suivants :

- L'aspect Environnemental : La zone du projet contient des espaces verts et une biodiversité qui ont progressivement disparus sur le Boulevard Guynemer et dont la destruction, certes compensée en partie, ne représente pas pour le public un avantage à la situation actuelle. Le public et les associations s'interrogent sur l'aggravation par l'opération des risques naturels auxquels le site est sensible. La qualité environnementale du projet serait aussi source d'amélioration.
- L'insertion urbaine et paysagère du projet : La densité et l'envergure des constructions projetées, et la disparition d'un cadre urbain typique, modéré et équilibré entre bâti et espaces verts, sont regrettés par les résidents. Toutefois, certains avis favorables à l'opération s'appuient sur le démarrage d'un premier permis de construire pour valider une harmonisation d'ensemble des constructions.
- L'impact du projet sur le quartier : Sont évoqués des risques de dévalorisation patrimoniale (à l'exception des propriétaires souhaitant céder leurs biens à l'opérateur), d'atteinte à la stabilité des biens, les nuisances à subir dans le cadre de la tenue du chantier et l'impact sur la santé et la sécurité publiques de l'accroissement de la fréquentation humaine et automobile du quartier.
- La circulation et la desserte du projet : L'important accroissement de la circulation généré par l'opération, la proposition d'aménagement en sens uniquement montant de la route des serres, le renvoi du sens descendant sur un boulevard Guynemer estimé saturé en circulation et l'inadaptation structurelle et de dimensionnement des voiries génèrent majorité inquiétudes et avis défavorables.
- Le besoin économique et social : Plusieurs avis s'interrogent sur l'absence de corrélation entre le besoin économique de création de 300 logements supplémentaires et des chiffres officiels faisant état d'une stagnation, voire d'une diminution de la population beausoleilloise. Par ailleurs, l'absence de création d'équipements publics ou d'installation de commerces et la crainte d'une saturation des réseaux d'eau et d'assainissement, remettent en cause l'équilibre social global de l'opération

Il ressort de l'ensemble des avis reçus que le projet objet de la présente PPVE n'est majoritairement pas encouragé par le public.

Annexes :

- Annexe n°1 – Liste des observations et propositions du public reçue dans le délai de la PPVE
- Annexe n°2 – Pétition des riverains
- Annexe n°3 : Avis reçus dans le cadre de l'instruction des permis de construire n° « PC 006 012 22H0010 » et « PC 006 012 22H0011 »

## **Annexe n°1 - Liste des observations et propositions du public reçue dans le délai de la PPVE**

### **Observation n°1 – 02/06/2023 à 12H05**

*Je viens vers vous aujourd'hui concernant le projet de construction de plusieurs bâtiments. Habitant au 7a chemin des serres, ayant un cadre de vie apaisé une vue mer, je souhaite exposer mes questions :*

- 1) Nuisances : Bruit, Poussière, pollution visuelle ?*
- 2) Créations de certaines places de parkings, la route des serres est -elle en capacité d'absorber un tel flux ?*
- 3) Dangerosité de la route pour les riverains qui ont leur porte d'entrée directement sur la route Pas de trottoirs pour les protéger. Quelle est votre solution à cela ?*
- 4) Personnellement, j'ai un vu très dégagé avec une vue mer, avec ce projet je vais avoir du vis à vis. Que comptez-vous faire (il existe la loi vu)*
- 5) Le chemin des serres qui dessert toutes les habitations, est très vieux et ne pourra certainement pas supporter les coups de marteau avec les engins de chantiers. Ainsi que les veilles bâtissent qui surplombe le futur chantier. Qu'allez-vous faire pour nous garantir la sécurité maximale ?*

### **Observation n°2 – 05/06/2023 à 14H09**

*(19 mai) Nous vous demandons s'il serait possible d'organiser une réunion de quartier. Ce projet va fortement impacter la vie de ce quartier et plusieurs riverains souhaiteraient avoir plus de précisions.*

*(5 juin) Suite à notre premier mail du 19 mai demandant une réunion de quartier pouvez-vous nous confirmer sa bonne réception. Et nous faire savoir la suite que vous comptez y apporter.*

### **Observation n°3 – 06/06/2023 à 14H45**

*La ville est déjà trop bétonnée. Il faut plus d'arbres et de plantes qui absorbent le co2 et rejette de l'oxygène dans l'atmosphère. Je suis contre ce projet car il y a beaucoup de constructions sur tout le territoire ça suffit.*

### **Observation n°4 – 08/06/2023 à 13H58**

*Je fais suite à l'arrêté en date du 12 Mai 2023 demandé par Monsieur Le Maire, relatif à l'avis de participation du public par voie électronique (PPVE), paru au Nice Matin le 16 Mai dernier, concernant le projet de construction d'immeubles collectifs dans le secteur « Route des Serres- Chemin des Rainettes » et d'une voie privée reliant la Route des Serres au Boulevard Guynemer.*

*Je déplore que depuis la construction de la tour Odéon, le Guynemer à proximité se soit développé à vitesse grand V, à coup de béton.*

*Vous ne pouvez que constater que n'avons plus beaucoup d'espaces verts au Guynemer. La vue sur tous ces immeubles de bétons ; voilà ce qui reste du Quartier des Serres !!.. Alors, ce projet d'un quartier dit « résidentiel » !! serait catastrophique pour l'environnement.*

*La construction d'immeubles de plusieurs étages devant les maisons individuelles de propriétaires installés depuis des décennies est regrettable et inacceptable, les propriétés perdent de leur valeur et beaucoup ne souhaitent pas vendre leur bien.*

*Un projet de si grande envergure risque de provoquer des glissements de terrain, je ne vous parle pas des eaux pluviales qui ne seront plus retenues, quand on voit les catastrophes dues au réchauffement climatique, supprimer toute la végétation et de nombreux arbres dont des oliviers !! me paraît une folie pour l'environnement, et nos habitations en amont seraient fortement impactées.*

*De plus, la Route des Serres, déjà bien fréquentée, n'est certainement en rien adaptée à supporter un flux aussi important de véhicules (442 places de stationnement), cela paraît insupportable qu'en au trafic qui en découlerait. Avant la construction de tous ces immeubles, ne faudrait-il pas se soucier de l'état des routes, de l'entretien des chemins et des escaliers pour la sécurité des résidents présents.*

*Je ne vous parle pas de la nuisance et l'insécurité qui ne pourront qu'augmenter, et dont j'ai déjà eu souvent l'occasion de me plaindre auprès de Monsieur Le Maire.*

*Cette démarche (PPVE), envers les résidents du lieu-dit, anciennement « Quartier des Serres » est importante, nécessaire et j'espère que vous en tiendrez compte.*

*Je ne suis en aucun cas contre le développement de la ville de Beausoleil, mais tous ces immeubles (beaucoup trop hauts), et bétonnés, ne sont en rien écolo et pas très bon pour l'environnement, (plus aucun arbre, plus d'oiseaux, plus d'insectes). Qu'allons-nous devenir ?*

*On nous parle d'un projet d'immeubles collectifs mais pour qui ?? Actuellement les immeubles construits sont occupés qu'à moitié de leur capacité durant l'année.*

*Avant d'édifier tous ces immeubles de béton, il faudrait écouter les Beausoleillois qui depuis des décennies se battent pour conserver leur bien.*

*Je m'oppose formellement à ce projet.*

*Une réunion de quartier serait nécessaire et favorable pour que tous les résidents du Quartier des Serres puissent s'exprimer.*

#### **Observation n°5 – 17/06/2023 à 15H27**

*Par la présente, je souhaite participer à l'enquête publique ci-nommée.*

*J'ai récemment pris connaissance de ce projet par l'intermédiaire d'une pétition circulant à ce sujet. J'adhère totalement aux propos qui y sont présentés, d'ailleurs je me permets d'en reprendre certains éléments :*

- *Projet complètement anachronique : là où d'autres villes végétalisent, pour éviter les îlots de chaleur, Beausoleil fait le choix de bétonner un quartier aéré et boisé*
- *Créer une piscine résidentielle va à l'encontre de la préservation des ressources en eau de la ville.*
- *Augmentation de la part modale de voitures dans une ville déjà engorgée par la circulation vers Monaco*
- *L'argument d'un besoin économique ne tient pas :*
  - o *La population est stable*
  - o *Il y a une baisse d'emplois sur la commune*
  - o *Il y a des fermetures de classes*
- *Il y a une forte hausse des résidences secondaires contre une faible augmentation des résidences principales (cf. le diagnostic PLU de la ville rédigé par le cabinet Tineétude) : ce projet ne peut que multiplier le nombre de boîtes à clés qui fleurissent sur les façades de notre ville.*
- *Augmentation de l'urbanisation d'un secteur déjà très fortement impacté (cf. Bd Guynemer)*
- *Face à la montée des épisodes météorologiques violents, cette urbanisation ne peut qu'aggraver le risque de glissements/mouvements de terrains.*
- *Amplification des îlots de chaleur urbains : les risques sur la santé de la population sont avérés (populations fragiles : jeunes enfants et personnes âgées)*

*Pour toutes ces raisons, je vous demande, Monsieur le Maire, de ne pas rendre d'avis favorable aux demandes de permis de construire de ce projet (PC n° 006 012 22H0010 et PC n° 006 012 22H0011).*

#### **Observation n°6 – 17/06/2023 à 15H40**

*J'ai pu prendre connaissance de ce projet qui à mon sens est démesuré.*

*Laissons les Beausoleillois dans un environnement un peu plus sain !*

*En effet, en quelques années, toutes les campagnes qui faisaient le charme de la ville ont été remplacées par du béton pour de grands ensembles. Tout cela au profit de certains aisés, mais pas au bénéfice des plus petits.*

*Les plus grands experts du climat affirment que nous sommes dans une période défavorable par rapport au réchauffement climatique : alors pourquoi continuer à faire les mêmes erreurs et construire de grandes structures de béton ?*

*Pourquoi ne pas conserver le peu de verdure qui nous reste ?*

*Pensez aux générations futures, et non pas à vos propres intérêts.*

*Pour toutes ces raisons, je suis donc totalement opposée aux demandes de permis de construire de ce projet (PC n° 006 012 22H0010 et PC n° 006 012 22H0011).*

**Observation n°7 – 22/06/2023 à 17H53**

*Je fais suite au projet de construction de logement route des serres chemin des rainettes sur la commune de Beausoleil.*

*Je tiens à vous faire part de mes observations quant à ce projet dont l'ampleur me semble parfaitement démesurée mais surtout parfaitement inadapté au site.*

*Le site ou le projet est envisagé est un site préservé où se trouvent une végétation méditerranéenne splendide. A l'heure actuelle se trouve des maisons indépendantes s'intégrant parfaitement dans le site et préservant tant sa beauté que son environnement.*

*Le projet envisagé va aboutir à une urbanisation conséquente. Celle-ci va s'accompagner d'une circulation accrue et va nécessiter des zones entières de bétonnage qui aboutiront nécessairement à la destruction totale du site, ce qui est préjudiciable tant pour la commune, que ses habitants et les riverains.*

*Résidant dans ce secteur, je demeure navré de ce projet qui va gâcher cette partie de la commune et nuire aux riverains directs.*

*Je vous fais part de ma désapprobation quant à ce projet et mon désarroi face à cette opération. Alors qu'une opération immobilière censée et mesurée s'inscrivant dans la logique des constructions méditerranéenne aurait parfaitement pu être réalisée.*

**Observation n°8 – 24/06/2023 à 14H40**

*Après consultation du dossier sur ces constructions, je ne peux que m'y opposer.*

*D'une part, le boulevard Guynemer est déjà plus que construit, la circulation y est périlleuse, dimanche j'ai vu des conducteurs en venir aux mains car un ne voulait pas reculer.*

*Quant à la route des serres, la mettre en sens unique est une solution incompréhensible.*

*Comment peut-on envisager de nouvelles constructions sans panneaux solaires, avec déboisement, et construction d'une piscine !!! Assez de béton !!!*

**Observation n°9 – 24/06/2023 à 18H07**

*Le boulevard Guynemer est une honte !*

*Préservez le peu de verdure naturelle qui reste !*

*Et la route des Serres en sens unique, une aberration !*

*Stop aux promoteurs !*

**Observation n°10 – 25/06/2023 à 11H45**

*Nous faisons suite à votre avis de participation du public par voie électronique, relative au projet de construction de logements "route des Serres - chemin des Rainettes" sur la commune de Beausoleil. Nous émettons de fortes réserves quant au bienfondé de votre projet d'urbanisation.*

*En effet, dans ce projet, il est question que la route des Serres, actuellement voie sans issue et à double sens, deviendrait une route en sens unique, dans le sens de la montée, depuis le rond-point Georges Clémenceau (Beausoleil), afin de desservir les 6 bâtiments du projet et le boulevard Guynemer (Beausoleil).*

*Nous serions donc déroutés vers ce dernier, voire de plus dirigés à l'opposé de notre itinéraire initial, pour aller travailler notamment. Ce boulevard est déjà fort embouteillé pour rejoindre le rond-point Georges Clémenceau qui mène à Beausoleil et à Monaco. Ce n'est donc pas une amélioration de la vie quotidienne qui est proposée à l'ensemble des habitants de la route des Serres. Bien au contraire, cela va engendrer des retards répétés sur nos lieux de travail et le fort mécontentement de nos employeurs. De plus, le nombre de voitures qui va transiter et stagner quotidiennement devant nos habitations (embouteillages fortement prévisibles) va augmenter considérablement. Cela va entraîner des nuisances, des désagréments et porter gravement atteinte à notre santé (bruits, fortes expositions aux particules fines...).*

*Nous vous rappelons, pour mémoire, qu'il y a quelques années en arrière, la route des Serres s'était effondrée entraînant des travaux de consolidation en contre-bas.*

*D'autre part, suite à la construction de la Tour Odéon et de l'immeuble Riviera au 14, route des Serres, des fissures sont apparues au niveau des soubassements extérieurs ainsi que sur les plafonds, les murs et le carrelage de notre appartement, pour ce qui nous concerne.*

*Cette nouvelle route va passer dans une zone où sont plantés des oliviers centenaires et où vivent déjà des rainettes. La flore et la faune vont être gravement impactées, au nom d'un projet de bétonisation. Encore un de plus !*

*Cela va à l'encontre des projets de vie des grands dirigeants de ce monde qui tentent de trouver des solutions pour lutter contre le réchauffement climatique de la planète, par un retour en force de la végétalisation en milieu urbain.*

*Serons-nous sacrifiés à nouveau pour un projet qui n'a qu'un but, rapporter de l'argent ?! Encore et encore !*

*En effet, ce projet **hallucinant** va entraîner des désagréments inéluctables sur la qualité de vie des habitants du quartier.*

*De plus, ce projet va à l'encontre de toute sauvegarde de l'écologie, du bien-être et de la survie de l'Humanité. Nous en appelons au respect fondamental de la Nature, source de Vie.*

*Dans l'attente que notre requête soit prise en compte, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.*

#### **Observation n°11 – 25/06/2023 à 14H39**

*Je suis propriétaire d'une parcelle concernée par une des demandes de permis de construire. Peut-être qu'en cette qualité mon avis ne sera pas entièrement neutre et objectif.*

*La majorité des personnes habitant la route des Serres déplorent la création d'immeubles et surtout d'une nouvelle route craignant que cette dernière augmente de beaucoup le passage des voitures. La circulation des véhicules sera de toute façon accrue. Les projets immobiliers initiés en Principauté de Monaco seront générateurs d'emplois et entraîneront donc forcément des déplacements de personnes. Peut-être vaut-il mieux encadrer ces flux et tenter de les organiser au mieux.*

*En ce qui concerne les maisons concernées par ces demandes de permis, il s'agit de très vieilles constructions qui sont de véritables passoires thermiques, Ceci n'est plus acceptable en cette période où il nous est demandé d'économiser l'énergie. Il y a quelques années, ma maison a fait l'objet d'isolation des combles et de la façade. L'isolation des combles a été refaite il y a 5 ans. Malgré cela, il y fait en moyenne 13 ° l'hiver. Cette construction, comme celles de mes voisins, aurait besoin d'être entièrement rénovée. Le fait qu'il n'y ait pas d'accès voiture majeure considérablement le coût du chantier. Mes revenus ne me permettent pas d'engager ces frais.*

*Il y a 3 ans maintenant, juste après le premier confinement, une dame âgée qui descendait le chemin des Rainettes a fait un malaise devant chez moi. J'ai immédiatement appelé les pompiers. L'accès pédestre n'a pas facilité leur intervention. Heureusement le malaise n'était pas trop grave et il n'y avait pas d'urgence vitale. Mais si ça avait été le cas ?*

*Je n'ose imaginer les conséquences si un incendie se déclarait dans une de ces vieilles maisons. L'incendie qui s'est produit le 13 juin avenue de Verdun, a généré en moi d'intenses inquiétudes. Si cela arrivait ici par où pourrions-nous nous échapper ? Comment feraient mes voisins, des personnes âgées, la dame étant de plus handicapée suite à un AVC ? De nouvelles constructions aux normes répondraient en partie à ce risque et une nouvelle route faciliterait l'intervention des services de secours en cas de besoin.*

*Sur le projet tout l'espace ne serait pas "bétonné" il y reste encore de la verdure et des arbres même si, effectivement, il y en aura moins que maintenant. J'ose croire que les promoteurs ont fait leurs preuves dans d'autres constructions et que toutes les précautions nécessaires seront prises et incluront les préconisations de le DREAL.*

*Pour terminer, et je vous livre mon avis personnel, je trouve que le Monte-Carlo Plaza et le Victoria Palace sont de très jolies constructions. Les bâtiments prévus en respectent le style et s'intégreront parfaitement dans cet ensemble.*

**Observation n°12 – 25/06/2023 à 20H28**

*J'ai vu le projet et je suis contre.*

*Au boulevard Guynemer la circulation est déjà dense, pas la peine d'en rajouter.*

*La mise en sens unique de la route des Serres est une mauvaise idée, le double sens est bien.*

*Enfin, sur le point de l'écologie, où sont les panneaux solaires dans le projet ? Et celui-ci entraînerait un déboisement non souhaitable...*

*Sauvons le peu de nature qu'il nous reste !*

**Observation n°13 – 26/06/2023 à 15H34**

*Après consultation de ce projet, j'émet un avis très favorable à cette étude car :*

*- 442 places de stationnement permettraient de désengorger le centre-ville de Beausoleil et limiter la pollution occasionnée par un nombre de voitures pris chaque matin dans les embouteillages*

*- 296 logements permettraient à un grand nombre de travailleurs sur Monaco de trouver une solution d'hébergement sur place et réduire les déplacements à l'est et à l'ouest de Monaco*

*- la route reliant la route des Serres au Boulevard Guynemer devrait fluidifier la circulation dans ce secteur*

*- le secteur 1 étant déjà en cours de construction, les habitations limitrophes chemin des Rainettes et chemin des Serres sont déjà fortement impactées et leur intégration au projet devient nécessaire.*

*- le projet semble respecter les normes environnementales puisque les oliviers actuellement sur le secteur 2 seront repris pour constituer une oliveraie dans le grand jardin central.*

*Nous espérons que ces observations permettront de faire valider ce projet.*

**Observation n°14 – 26/06/2023 à 18H14**

*Résident à Beausoleil Route des Serres, Escaliers de la noix depuis notre naissance et actuellement propriétaire au Chemin des Serres.*

*Nous avons subi toutes les transformations de notre quartier depuis toutes ces années et subissons depuis une dizaine d'années et entre à ce jour toutes les nuisances des divers chantiers effectués, en cours sur notre **regretté** Boulevard Guynemer sacrifié à la bétonisation et l'urbanisation à outrance. Habitant en face de certains immeubles nous pouvons vous affirmer que ceux-ci sont peu habités et la nuit tombée peu d'appartements sont éclairés.*

*Concernant ce dernier projet celui-ci nous semble totalement démesuré et doit être absolument revu. Toutes les infrastructures, les routes existantes déjà très engorgées aux heures de pointes ne sont pas adaptés.*

*De plus les risques de mouvements de terrains sont bien présents dans ce quartier Chemin des Serres, Chemin des Rainettes et Route des Serres déjà interdite aux véhicules de plus de 7,5T.*

*Nous entendons régulièrement dans les médias que des efforts en termes de création d'espaces verts pour lutter contre le réchauffement climatique doivent être effectués, des efforts d'économie d'eau (quid de l'eau nécessaire à la fabrication du béton??...), des efforts sur la consommation d'électricité etc...*

*Donc par ce présent message et ces observations, nous vous informons que nous sommes totalement contre ce projet en l'état.*

**Observation n°15 – 26/06/2023 à 21H00**

*Conformément à la participation du public par voie électronique initiée dans le cadre des permis de construire en cours d'instruction sur le secteur « Boulevard Guynemer – Chemin des Serres – Chemin des Rainettes », je m'oppose à ce projet pour plusieurs raisons :*

- hérésie écologique avec la suppression de rares espaces verts, les risques d'inondation, et mouvement de terrain dus au bétonnage. Le fait qu'aucune énergie verte soit incluse au projet et qu'une piscine soit prévue.

- saturation de la route des serres, par ailleurs un affaissement de la route ayant déjà été constaté par le passé. Le sens unique créant des détours absurdes,

- boulevard Guynemer dangereux, une si grande voie d'accès, route clé pour les pendulaires, qui est très étroite et à des croisements dangereux, qui n'a que très peu de trottoir, donc périlleuse pour tous types de véhicules et piétons ! J'ai moi-même subi un accident en voiture due à l'étroitesse de la route, et évite de m'y rendre à pied, encore moins de nuit.

- réputation de Beausoleil et des serres, ne transformez pas nos lieux de naissance et de vies. Par ailleurs les noms de "serres" et "rainettes" sont révélateurs de ce qui est en train de disparaître à vitesse éclair !

Devant la mobilisation générale et l'état d'alarme actuel écologique, je vous remercie de prendre en compte mes et nos remarques.

#### **Observation n°16 – 27/06/2023 à 16H00**

"Assez de béton dans cet abominable quartier, et, évidemment, pas un seul panneau photovoltaïque sur ces affreux toits sans tuile !

Il y a des oliviers centenaires à respecter, ce projet est complètement anachronique et dépassé, et en plus une piscine !

Et, hérésie suprême, le trafic de la route des Serres, mise en sens unique montant, viendra s'ajouter aux 442 potentielles voitures du projet et tout ça viendra grossir le trafic calamiteux du boulevard Guynemer, ses croisements folkloriques et ses bouchons chroniques matinaux !

Quant au quartier des Serres, le seul qui reste pittoresque, il mériterait d'être préservé des promoteurs et du béton, il suffit de le vouloir avant qu'il ne soit trop tard..."

#### **Observation n°17 – 27/06/2023 à 01H03 (Document PDF joint)**

Suite à l'avis de participation du public par voie électronique relative au projet de construction de logements "Route des Serres - Chemin des Rainettes" sur la commune de Beausoleil, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un mémoire explicatif synthétisant diverses réflexions et observations que nous avons pu faire en tant que voisins du potentiel futur projet.

Je reste à votre disposition pour tout échange ou précision, et vous remercie à la fois pour la sollicitation lancée auprès des beausoleillois afin qu'ils s'expriment sur l'évolution de leur cadre de vie, et pour votre bienveillance à l'égard de notre analyse et de nos requêtes.

## PPVE « LES SERRES » & « LES RAINETTES »

Le présent mémoire a pour objet de porter à connaissance de la commune quelques observations et ressenti de la part des riverains quant aux deux permis de construire dits « Les Serres », et « Les Rainettes », déposés par les SCCV éponymes, venant compléter un triptyque avec le projet « Eden » déjà en cours de construction au niveau du boulevard Guynemer.

La création de ces immeubles va générer l'ajout de l'équivalent d'un village, avec ses 300 logements et plus de 400 places de parking sur une zone d'urbanisation sans prévision d'équipements ou de compléments d'infrastructure, du moins à court terme.

Le quartier des Serres, qui existe d'ores et déjà, est un quartier historique de Beausoleil, dans le sens où il est bâti principalement de maisons traditionnelles, de style vernaculaire, qui ne sont pas forcément éblouissantes du point de vue architectural, mais présentent généralement une belle qualité de construction permettant le transfert des biens de générations en générations. Ainsi, et ce notamment au niveau du haut de la route, les habitants sont issus de vieilles familles beausoleilloises. Des immeubles plus modernes se sont construits ces dernières années : « Les Serres », « Le Calypso » ou plus récemment « Le Royal Riviera », et aujourd'hui la route semble avoir trouvé un parfait équilibre dans le sens où malgré son étroitesse, les riverains maîtrisent les zones de passage et la route n'est jamais saturée en circulation. De même, et ce notamment depuis la mise en place du stationnement résidentiel, il est relativement aisé de se garer dans la rue.

Il fut un temps où le maire reconnaissait la qualité de vie dans ce quartier, dont la configuration en impasse conférait au final une certaine sécurité pour les habitants, et avait compris qu'une liaison avec la moyenne corniche, à l'époque en question, n'était pas opportune.

Ainsi ce projet, en venant densifier artificiellement la zone, semble venir déstabiliser l'équilibre acquis, tant du point de vue sociétal qu'environnemental, alors même que le PADD du PLU aujourd'hui en cours de révision préconise comme enjeu pour le quartier des Serres de « conserver un équilibre entre espaces végétalisés et espaces urbanisés ».

---

Le projet tel que décrit, avec ses 20 logements sociaux sur les 300 prévus, soit entre 6 et 7% là où la loi SRU en demande entre 20 et 25%, pose deux hypothèses :

- HYPOTHESE 1 : Les habitations prévues sont destinées à être occupées à l'année :  
Cette configuration va poser la problématique de la saturation. En effet, outre les accès sur lesquels nous nous attarderons plus tard, ramener potentiellement entre 600 et 900 nouveaux habitants dans le quartier va générer un besoin supplémentaire en écoles, en crèches, mais aussi en desserte urbaine. Il n'est à notre connaissance pas prévu de construction de tels équipements.
- HYPOTHESE 2 : Les habitations prévues sont destinées à être des résidences secondaires :  
Dans cette projection, il ne serait pas nécessaire de créer plus d'écoles ou équipements publics attendant à une population présente à l'année. En revanche, la problématique de saturation persiste, bien que de manière plus ponctuelle. Se pose alors la question de la limite de la pertinence d'aller détruire un poumon de la commune pour 300 logements qui ne seront que ponctuellement occupés au cours de l'année, alors même que les documents d'urbanisme de la commune invitent à maintenir un certain équilibre.

Il s'agit pour nous d'un non-sens quelle que soit l'hypothèse considérée, et nous allons tâcher de le démontrer à travers les points explicités ci-après.

---



Il semble que si tel est bien le projet, cela génère à court terme d'énormes problèmes d'engorgement sur le boulevard Guynemer, déjà au bord de la saturation depuis la construction d'une dizaine de programmes immobiliers de grande envergure de part et d'autre du boulevard ces cinq à dix dernières années. Cela se constate particulièrement le matin, entre 7h30 et 10h en moyenne, où le boulevard, comme les autres accès à Monaco est embouteillé sur plusieurs centaines de mètres.

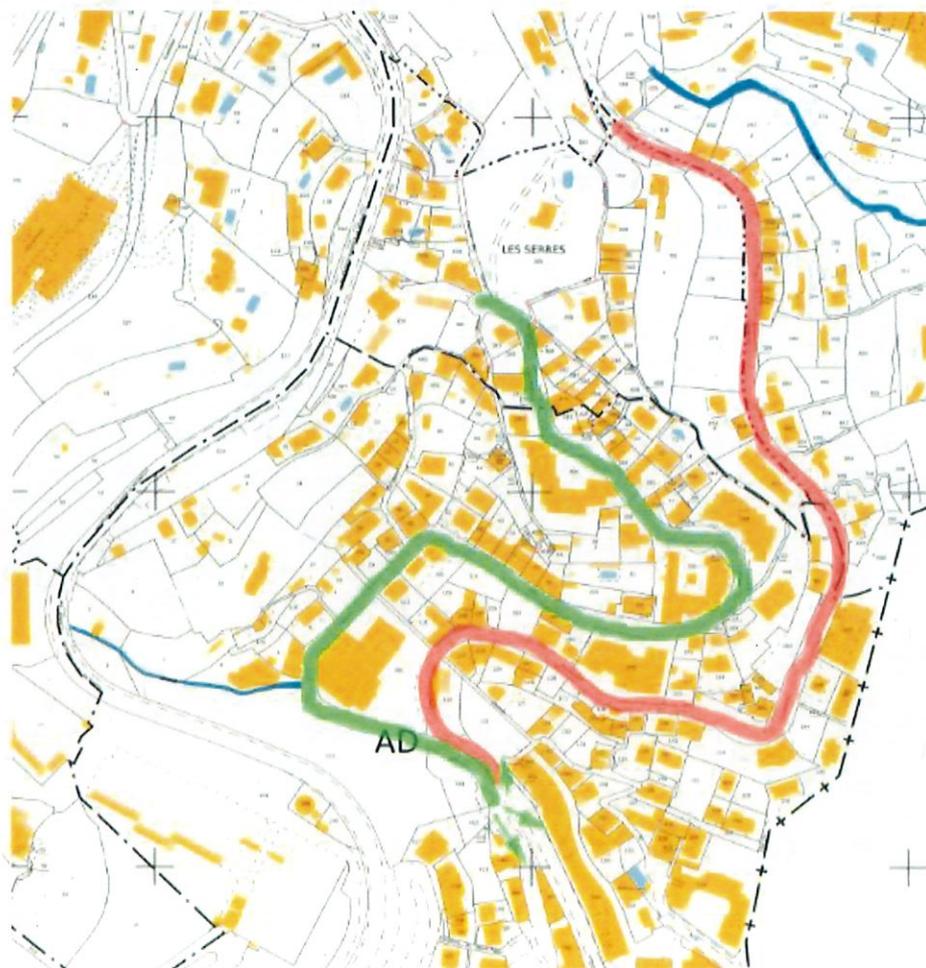
Il est d'ailleurs étonnant que l'étude d'impact minimise le trafic sur cette artère, tant en termes de circulation que de nuisances sonores.

De plus, il est à noter que la voie proposée par le projet ne laisse que 4,50m de largeur, ce qui est étroit pour un double sens, et confortable pour une voie à sens unique.

Les quelques 400 véhicules que vont ramener le projet vont donc venir s'ajouter à ce flux déjà dense sur Guynemer, et créer une circulation sur la route des Serres dont l'étude, sauf erreur ne montre pas qu'elle puisse le supporter, ni en termes de flux, ni en termes de structure.

Dans le pire des cas, si une boucle de circulation devait réellement être mise en œuvre, nous vous invitons :

- A passer la voie créée à 5m minimum
- A favoriser le sens descendant pour la route des Serres, ce qui permettrait d'arriver directement au rond-point Georges Clémenceau et donc de pouvoir dégager directement le flux vers chacune des trois directions possibles depuis cette intersection (en vert) plutôt que de densifier davantage les 800 derniers mètres du boulevard Guynemer (en rouge)



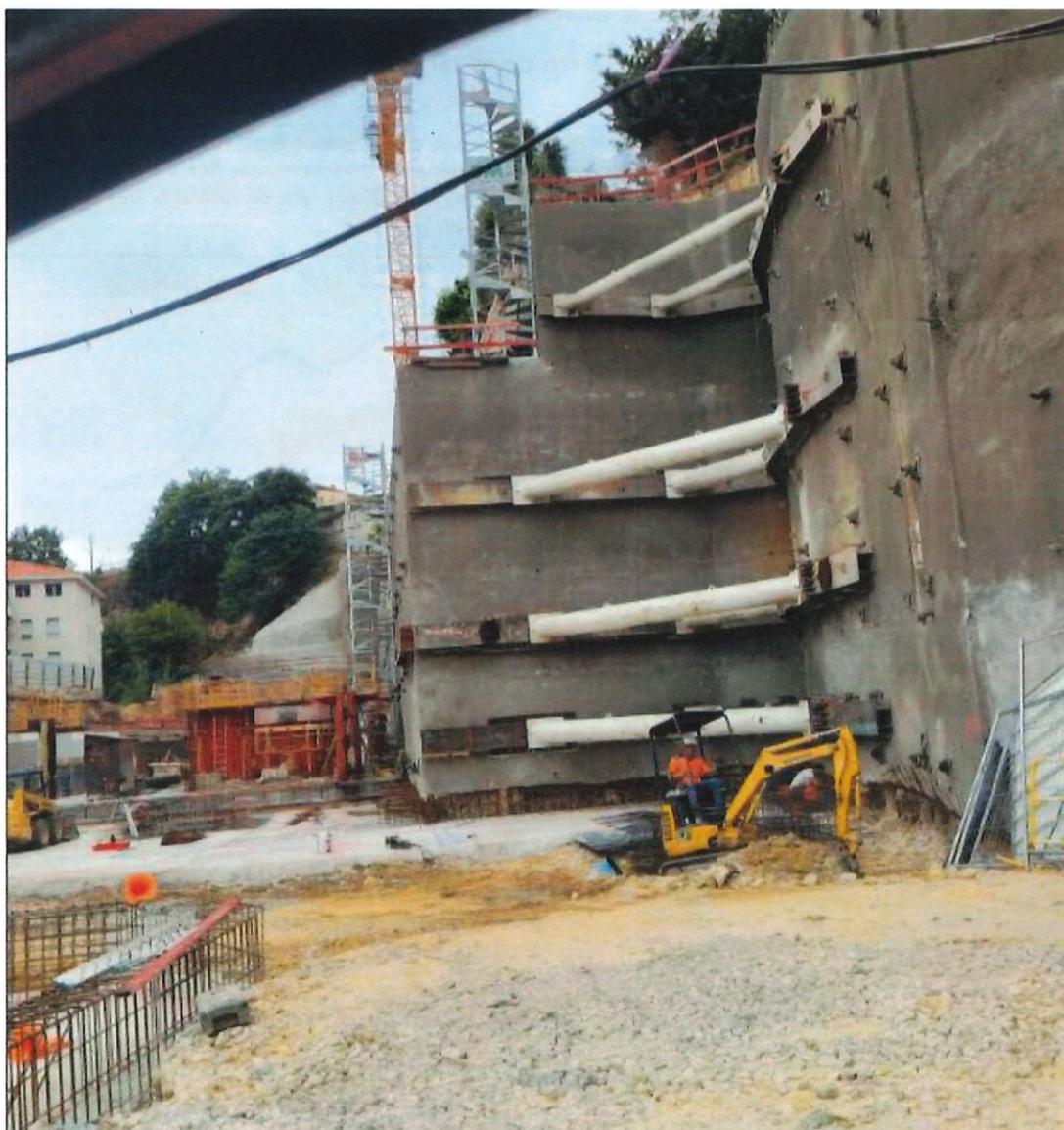
Il est par ailleurs difficile d'envisager une mobilité douce ou collective sur une voie dimensionnée de la sorte. Nous pensons qu'implanter l'équivalent d'un petit village sur une zone nue sans donner les moyens

d'un réseau de bus décent ou de dimensionner les voies sans prévoir la possibilité d'une piste cyclable ne fut-ce que pour des vélos électriques est une démarche qui va à contre-courant des évolutions actuelles.

## II. Impact environnemental

Le projet tel que décrit est tout d'abord effarant en termes de mouvements de terrain : on parle de plus de 70 000 m<sup>3</sup> de terres excavées et évacuées, ce qui outre les rotations de poids lourds pour l'évacuation de ces terres en termes de nuisances sonores, de pollution et d'usure de la route, pose plusieurs problèmes :

- Le terrain est en zone bleue du PPR, où est généralement recommandée une certaine modération en termes d'excavation, sachant qu'il s'agit de terrains réputés fragiles. La violence de l'excavation d'ores et déjà réalisée sur la première phase dite « EDEN » du projet est saisissante de démesure :



La tendance aujourd'hui en termes de construction est de rechercher l'harmonie entre le bâti créé et son environnement. Or ici, la colline est tailladée faisant fi de la végétation, de l'équilibre rocheux, ainsi que du cheminement des hydrants. Sauf erreur, il n'est fait mention nulle part d'études quant au dévoiement potentiel des cours d'eau souterrains, ayant pourtant causé de nombreux désordres alentours dans d'anciens projets d'ampleur comparable.

Cette conception fait penser à ce qui se faisait dans les années 80 ou 90, dont on paye aujourd'hui le prix en termes de déstabilisation et d'artificialisation des sols.

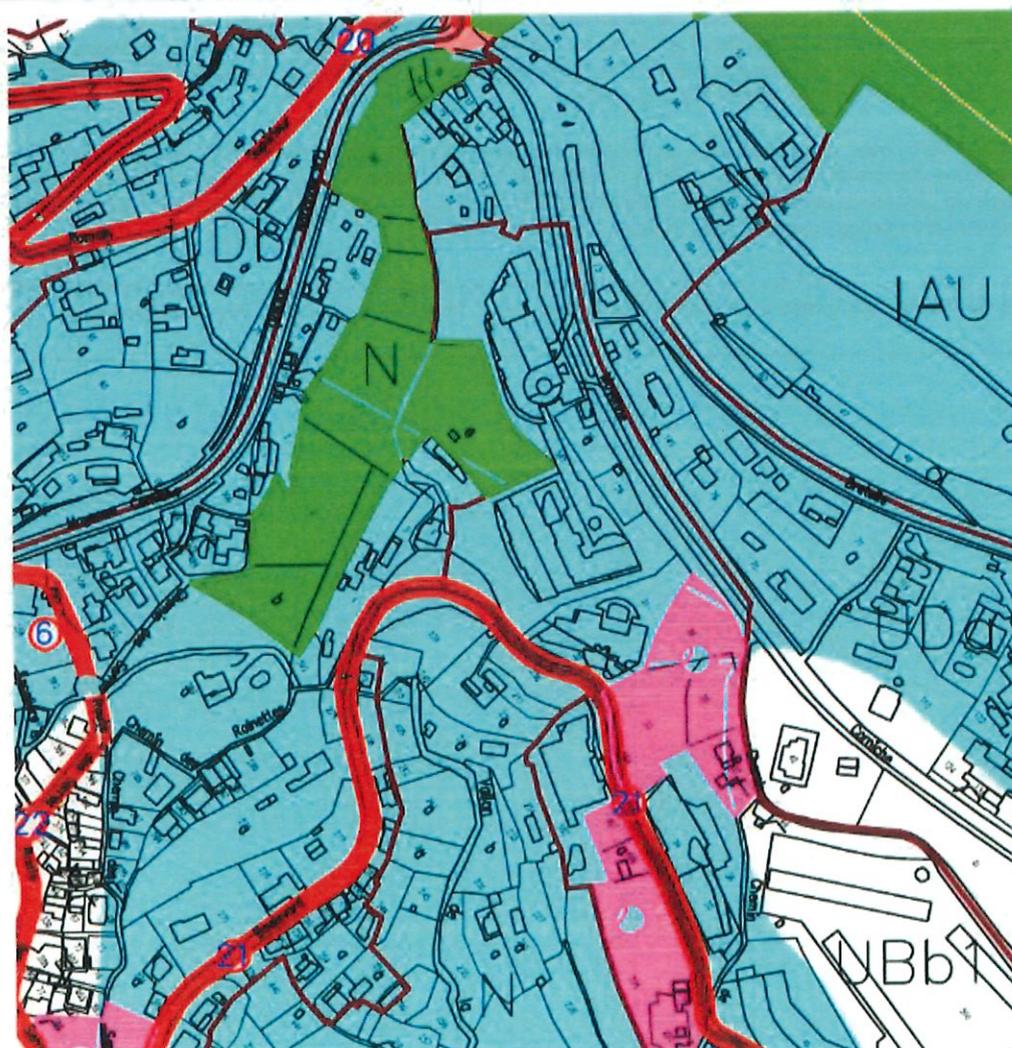
---

On ne voit aucune innovation dans ce projet qui pourrait être vertueuse écologiquement : pas de recherche d'utilisation d'énergie solaire, pas de récupération d'eau, artificialisation à outrance.

Alors que Beausoleil se veut pionnière en matière d'énergie solaire avec le cadastre solaire mis à disposition en ligne, il est dommage qu'un projet de cette ampleur ne propose pas d'être fer de lance de la politique municipale.

De même, la démultiplication des toitures végétalisées sur le projet est comme on peut s'en rendre compte un cadeau empoisonné car ces systèmes nécessitent un arrosage permanent pour paraître tel qu'annoncé sur les images de présentation. A l'heure où nous enchaînons les saisons de sécheresse, ce projet semble malvenu, et au regard de l'ensemble du projet, en réalité complètement anachronique.

---



Extrait PLU

Il est également à noter que la végétation tend à faire baisser les températures par rapport aux zones d'urbanisées et qu'à ce titre, conservée une zone boisée dense et naturelle peut influencer sur le confort d'été du secteur.

Enfin du point de vue réseaux et assainissement, il est à signaler que la route des Serres semble à saturation du point de vue des évacuations d'eaux usées et eaux vannes eu égard aux fortes remontées d'odeurs d'égout fréquemment remarquées dans le quartier, particulièrement en début de soirée. Nous invitons donc la commune à se pencher sur l'état des existants et les moyens de les désaturer.

---

### III. Incompatibilité des besoins de la commune et du projet

Le PADD récemment présenté faisait état d'un besoin de construction à hauteur de 14 logements par an. Celui-ci en propose d'emblée 300, et n'est pas le seul programme immobilier en cours sur Beausoleil. Pourtant, malgré la dizaine de programmes récemment construit, la population beausoleilloise stagne, voire a tendance à baisser. Il semblerait que ces constructions attirent davantage de résidences secondaires que de population souhaitant réellement vivre à Beausoleil.

D'autant que le faible nombre de logements sociaux suggère une résidence plutôt cossue, peut-être inadaptée au salaire moyen beausoleillois.

Ainsi, comme le suggère le PADD, nous invitons le projet à suivre les orientations émises par la ville en vue de la révision du PLU concernant le quartier des Serres où l'enjeu est de « conserver un équilibre entre espaces végétalisés et espaces urbanisés » : on peut construire, mais de manière raisonnable, en préservant de véritables poumons au cœur d'un tissu urbain permettant aujourd'hui d'offrir un cadre de vie agréable dans ce quartier, mu d'une véritable âme.

Le quartier des Serres, qui existe déjà, est habité de personnes qui aiment Beausoleil, qui aiment y vivre, pour beaucoup depuis plusieurs générations. Des familles s'y installent, et rêveraient que soient proposées davantage de places en crèche plutôt que des projets fantômes où comme sur le boulevard Guynemer, les fenêtres ne s'allument que deux à trois mois par an.

Il est à souligner que depuis la crise sanitaire de 2020, la population s'est rendu compte de l'importance de disposer de nature à proximité immédiate. A ce titre là aussi, le projet a une conception anachronique.

---

#### IV. Impact paysager

Le nom du quartier des Serres parle de son histoire : comme sur beaucoup de collines sur la côte d'Azur, la culture florale tenait sa place à Beausoleil. Au fur et à mesure, les serres ont disparu au profit d'habitations tendant à se multiplier. Les immeubles se sont développés sur la première moitié de la route, le haut étant plutôt encore occupé par des maisons individuelles ou de petits immeubles familiaux.

Le quartier garde malgré tout encore une échelle humaine, chose qui a manifestement été totalement perdue sur le boulevard Guynemer, construit à outrance sans l'ombre d'un équipement ou d'un commerce.

Il est connu que le principe de zoning génère de l'insécurité, les commerces et activités à proximité des zones d'habitation permettant d'assurer un minimum de vie, de lumière, et indirectement, de surveillance.

Nous ne souhaitons pas que notre quartier devienne à son tour un quartier dortoir de Monaco, venant entretenir la triste réputation de notre ville, pourtant si vivante.



Cette photo, prise depuis le haut de la route des Serres est tout ce à quoi nous voulons dire « non » : surdensité, perte de personnalité, déséquilibre, échelle de l'humain perdue.

En conclusion, nous pensons que l'implantation de ce projet, qui bien que plutôt attrayant sur le rendu architectural, est une aberration dans le contexte actuel :

- Population stagnante à Beausoleil, pas besoin de tant de nouveaux logements
- Conception archaïque par rapport à l'artificialisation des sols et le manque d'équipements par rapport aux énergies renouvelables
- Violence de l'insertion dans le terrain vis-à-vis des terrassements pharaoniques et du volume de bâti venant s'ajouter au paysage artificiellement créé sur le boulevard Guynemer
- Desserte urbaine telle que conçue génératrice d'importants problèmes de circulation : le déni évident de la saturation du boulevard Guynemer dans les permis, étude d'impact et réponse à la MRAe fausse la donne et les enjeux du projet et doit être reconsidéré
- Anachronisme dans les enjeux de mobilité douce ou collective
- Manque d'équipement public vis-à-vis du potentiel d'accroissement de population du quartier
- Manque d'éléments permettant de juger du projet par rapport au déséquilibre généré dans le terrain, notamment du point de vue des hydrants.

Pour résumer, l'urbanisation déraisonnée de Monaco ne doit pas être un exemple pour Beausoleil, qui se doit de garder son âme et son oxygène en préservant des respirations urbaines telles que l'est aujourd'hui le versant est du quartier des Serres.

La ville de Beausoleil est ambitieuse et exigeante en termes d'écologie et de cohésion sociale, et ne peut se contenter d'un projet dont le terme revenant le plus souvent pour le définir est « anachronique ».

Le projet va complètement à l'encontre des principes édictés par le PADD récemment édité par la commune de par le déséquilibre généré par l'ampleur de ces constructions, et par conséquent, nous invitons M. le Maire à nous aider à garder l'équilibre de notre quartier en émettant un refus sur les projets des Serres et des Rainettes tel que déposés.

Vous remerciant d'avoir sollicité l'avis de la population, et de l'attention que vous porterez à notre analyse,

---

#### **Observation n°18– 28/06/2023 à 21H54**

*"je souhaite participer à l'enquête publique car je réside en plein cœur du projet et suis donc directement concernée. Je porte un avis très favorable pour les raisons suivantes :*

*Après consultation :*

- *Le projet permettrait pour une fois d'avoir un ensemble de bâtiments construits de façon harmonieuse, avec une architecture homogène et aérée grâce à une construction en plusieurs bâtiments et non pas un « bloc unique »*
- *Le nombre de places de parking prévues permettrait de couvrir les besoins de ce nouveau lotissement mais également les besoins du quartier. Résidente dans ce quartier, il est quasiment impossible de pouvoir acquérir un parking et le stationnement résidentiel ne permet pas de répondre aux besoins et contraintes d'une famille qui dispose de plus d'1 véhicule.*
- *Des espaces verts ont été intégrés au projet avec une oliveraie qui permettrait de reprendre les arbres actuellement présents sur la zone 2, ce qui montre que l'enjeu environnemental a été pris en considération sur un projet immobilier important.*
- *le projet de route permettrait une meilleure fluidité et respect des normes de sécurité. A l'heure actuelle, le passage des camions poubelles (qui bloque la circulation), la circulation à double sens sur des secteurs de voie qui ne permettent le passage que d'1 véhicule à la fois, rendent les accès difficiles et même parfois dangereux. Une meilleure fluidité de la circulation, permettrait un meilleur accès aux secours en cas de besoin. Aussi, l'accès des secours (tel que pompiers) seraient améliorés et facilités.*
- *Le secteur 1 est déjà en cours de construction. Les habitations actuellement sur le périmètre des secteurs 2 et 3 sont fortement impactées par ce lot en cours et certaines ne sont déjà plus habitables. Ces familles impactées par le lot 1 en cours doivent trouver à se reloger et certaines ont même déjà du anticiper cela. L'impact social et humain serait dramatique pour certaines de ces familles si le projet n'allait pas à son terme.*

**Observation n°19 – 29/06/2023 à 00H12**

*Je vous écris ce courrier suite à l'avis de PPVE affiché en haut de la route des Serres concernant l'instruction des permis de construire dont la référence est indiquée en titre du mail.*

*J'ai découvert avec effroi la demande d'autorisation pour ce nouveau projet immobilier à Beausoleil. Natif du quartier des Serres et y demeurant en tant que propriétaire depuis 2011, je n'ai pu que constater l'effondrement de la qualité de vie du boulevard Guynemer qui se trouve juste en dessous lors de ces dernières années.*

*En effet, ce boulevard est avant tout un accès routier direct reliant le centre-ville de Beausoleil à la Moyenne Corniche, dont l'étroitesse et la sinuosité en font une route assez peu agréable à traverser. Cela aussi bien en véhicule motorisé qu'en piéton, le nombre de passages sécurisés étant d'ailleurs plus que limité.*

*D'aussi loin que je me souviens, cet accès a toujours été emprunté de manière régulière, notamment le matin par les travailleurs et les parents d'élèves. Or, ce phénomène s'est amplifié avec les constructions récentes de nombreux immeubles sur le boulevard Guynemer, densifiant encore plus la circulation lors de ces créneaux horaires et la rendant encore plus dangereuse pour les piétons qui souhaiteraient le traverser (que ce soit par exemple le tronçon reliant le bas des escaliers des Serres ou des Rainettes jusqu'à ceux de la Rousse)*

*Un nouveau projet immobilier pouvant voir le jour sur ce secteur est une hérésie, et ce pour deux raisons :*

- premièrement, cela ramènerait encore plus de résidents et donc encore plus de circulation potentielle sur un accès routier qui est en saturation évidente*
- deuxièmement, car il est indiqué que la circulation de la route des Serres pourrait en être affectée avec une sortie immédiate sur le boulevard Guynemer. Cela amènerait un volume conséquent de véhicules à arpenter une petite route pentue et sinueuse, tout en amenant les résidents à se cumuler à la masse de véhicules circulant sur le boulevard Guynemer. Ce qui ne représente un avantage pour personne.*

*La route des Serres est un accès routier à double sens et sans issue, dont les résidents sont fiers et heureux de la qualité de vie. Pour autant, cette route est relativement étroite et laisse déjà peu de place aux croisements. A l'heure actuelle, cela fonctionne bien car la densité d'habitation y est bien répartie. La multiplier avec ce nouveau projet immobilier serait à coup sûr une hérésie pour le quartier, d'autant plus que cela engendrerait également une concurrence accrue pour le stationnement alors que les places y sont déjà très recherchées. Nous ne disposons que d'un parc de stationnement limité, devenir un accès routier très fréquenté (ce qui serait le cas avec ce projet) ne résoudrait en rien la chose. Les créations de parking privés pour les nouvelles constructions ne permettent en effet jamais de satisfaire toutes les demandes, il est évident que celles de ces nouveaux immeubles n'arrangerait en rien la situation.*

*Ainsi, que ce soit pour un souci de circulation ou de saturation, ce projet n'est pas acceptable pour les résidents du secteur.*

*Enfin, je tiens à souligner un autre point, qui revêt également une importance capitale. Suite à la crise du covid, nombre de gens ont été enfermés chez eux et ont pu mesurer l'importance de bénéficier d'un cadre naturel et d'espaces verts à proximité de son domicile. Par chance, le quartier des Serres est un secteur relativement préservé dont la qualité de vie est reconnue par tous ceux qui y vivent. Ce projet immobilier viendrait saccager une parcelle immense de végétation, à commencer par de nombreux oliviers centenaires. Même s'ils ne sont pas sur une parcelle publique et que nous ne pouvons pas nous promener sur le terrain, il est évident que ce cadre participe au bien-être quotidien de ceux qui y vivent à proximité. Cette nature génère de l'oxygène nécessaire à notre planète et une fraîcheur essentielle à l'heure où la notion de réchauffement climatique est sur toutes les lèvres.*

*Vouloir sacrifier une parcelle conséquence d'espaces verts et de végétation, au cœur des habitations, est peut-être le point le plus effarant de ce projet. Quel message faire passer aux Beausoleillois dès lors, quel héritage laisser aux enfants ? Que restera-t-il de la commune, dès lors que les arbres et les espaces verts auront été convertis en barres d'immeubles ? Ils sont là, bien présents, nul besoin de faire appel à cette farce que sont les ""toitures végétalisées"" !*

*Vouloir répondre à la demande extérieure de ceux qui veulent venir s'installer dans notre commune est louable, mais il le serait encore plus de s'intéresser au bien-être de ceux qui y sont déjà installés !*

*C'est pourquoi, à l'appui de tous ces arguments, je m'oppose fermement et définitivement à ce projet qui, j'en suis sûr, ne ferait que sonner le glas du quartier des Serres. Pour le boulevard Guynemer, il est déjà trop tard. Mais il est encore temps de sauver ce qui peut l'être."*

**Observation n°20 – 29/06/2023 à 09H04**

*Je tiens à donner un avis favorable à ce projet pour les raisons suivantes :*

- le secteur 1 étant déjà en construction, Il faut poursuivre le travail en intégrant les maisonnettes situées entre le chemin des serres et le chemin des rainettes. Ces dernières n'ont plus lieu d'exister compte tenu de leur proximité avec le chantier en cours. Elles perdent la vue, le calme, et d'un autre côté, ne répondent plus aux normes actuelles Il y aurait une harmonisation dans les constructions.
- 296 logements avec 442 places de parking permettraient à un grand nombre de familles de trouver une solution d'hébergement à proximité de leur lieu de travail sur Monaco. (5 mn à pied pour arriver à la place des moulins et avoir les transports en commun).
- la route des Serres, actuellement sans issue, est problématique car très étroite pour un double sens sans issue.

**Observation n°21 – 29/06/2023 à 13H25**

*Je souhaiterais voter en faveur du projet.*

**Observation n°22 – 29/06/2023 à 15H12 (Pétition en format PDF joint – cf. Annexe n°2)**

*Les habitants du quartier des Serres se sont mobilisés et ont signé une pétition. 240 personnes habitant exclusivement ce quartier se sont mobilisées pour s'opposer à ce projet immobilier pharaonique et à la modification de circulation de la route des serres.*

*Vous trouverez ci-joint copies de toutes les signatures.*

*Les habitants ont ressenti un manque de respect en lisant le compte rendu du bureau d'étude qui arrive à une conclusion surprenante : le bd Guynemer est globalement fluide en général, si on ajoute la circulation de la route des serres il n'y aura aucun impact et si on ajoute encore les 400 véhicules potentiels du nouveau projet cela n'aura qu'un faible impact. Et sans doute dans le futur cela aura un impact positif.*

*La population de Beausoleil mérite et réclame plus de respect à moins que cette étude ait été réalisée au mois d'août ou un dimanche, j'invite le technicien qui a écrit ces paragraphes à venir un matin de semaine entre 7h30 et 9 heures.*

*Le projet est anachronique, il n'y a aucune prise en compte des conditions climatiques qui se dégradent, il existe sur notre commune des restrictions au niveau de la consommation d'eau et la température continue de monter dès le mois de Juin. En dehors des toitures végétalisées qui sont consommatrices en eau il n'existe rien dans ce projet d'innovant ou simplement en harmonie avec les conditions climatiques, aucun panneau solaire, aucun système pour récupérer l'eau, ni même un traitement des eaux qui permettrait d'arroser le peu d'espace vert sauvé. Que vont devenir les oliviers plus que centaines, le projet prévoit d'en récupérer quelques-uns... c'est combien ?*

*Le boulevard Guynemer est devenu une caricature de l'architecture des années 90. Alors que dans toute la France, les élus imaginent des espaces verts, des constructions plus respectueuses de l'environnement et surtout mettent la priorité sur la qualité de vie, à Beausoleil la priorité est le béton.*

*Quant au changement de circulation de la route des serres, les habitants sont abasourdis par l'idée d'aller se jeter tous les matins dans le boulevard Guynemer qui va allonger le trajet et surtout venir grossir une route qui est déjà saturée.*

*La route des serres n'est certes pas idéale mais il existe des améliorations possibles afin de faciliter la circulation à double sens.*

*Nous devons également insister sur le fait que la sécurité sur la route des serres ne peut être pire que sur la bd Guynemer qui est à double sens, étroit et surfréquenté.*

*Les habitants de ce quartier sont choqués par le manque de respect que vous leur avez accordé. Aucune réunion, aucune explication, un simple panneau fixé tout en haut de la route des serres et donc visible uniquement par les habitants de la partie haute.*

*Monsieur le Maire, les habitants de ce quartier tranquille vous demandent de vous opposer à ce projet qui ne correspond pas aux besoins de notre ville. Les derniers chiffres de l'INSEE précisent que la population est en baisse et les résidences secondaires en hausse. La ville voit fleurir des boîtes à clés synonymes de locations meublées de courte durée et une disparition des appartements initialement occupés pour des résidences principales au profit de ce type de location.*

*Pour toutes ces raisons 240 personnes, et beaucoup plus si nous avons élargi notre périmètre d'information, se sont mobilisés et continuent à faire savoir leur colère.*

*Monsieur le Maire, nous vous demandons de vous opposer à ce projet immobilier, de revoir un nouveau projet plus respectueux de l'environnement et des habitants de ce quartier. Il ne faut pas écarter les occupants du Bd Guynemer qui sont également arrivés à saturation de vivre depuis des années avec la poussière, le bruit, les camions et le manque de sécurité routière.*

*Nous sommes disposés à vous rencontrer et à échanger avec vous. Vous avez parlé lors d'un de vos discours de qualité de vie à Beausoleil, il devient URGENT que vous vous positionniez clairement.*

*Nous restons dans l'attente d'une réaction positive de votre part.*

*Le collectif du quartier des serres.*

#### **Observation n°23 – 29/06/2023 à 18H26**

*Suite à la publication de l'avis de PPVE relative au projet de construction de logements "route des Serres-chemin des rainettes", je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous nos observations :*

*1/ Il est temps d'arrêter de cautionner la construction de projets surdimensionnés sur la ville de Beausoleil, en parfaite inadéquation aux demandes et attentes d'urbanisme de ces prochaines années.*

*2/ Laissez tranquille le peu d'espace Verts et Natures qu'il reste.*

*3/ Pourquoi construire quasi 300 logements de plus quand la démographie de la ville selon les dernières études INSEE dit le contraire.*

*4/ Pourquoi construire quasi 300 logements (foyers) quand les infrastructures actuelles et futures de la ville, ne sont en aucun cas adaptés... pas de crèche, route inadaptée, flux routier saturé, aucun commerce présent sur TOUT le boulevard Guynemer !!*

*5/ La route des Serres comme son Nom l'indique est une "route" et non pas une "Autoroute". 450 place de parking dans ce projet vont Obligatoirement apporter un trafic supplémentaire sur la route des serres mais aussi sur le Boulevard Guynemer, qui souffre fortement déjà du trafic des pendulaires prévenant du côté de menton et Italie. et cela ne va pas s'arranger dans les années à venir.*

6/ comment peut-on imaginer concevoir un nouveau quartier complet avec environ 900 personnes potentiellement en plus dans la ville, sans prendre en compte les tensions rencontrées ses dernières années avec les pénuries de pluie, et le cout de l'énergie qui a augmenté !  
Là aussi C'est 300 foyers en plus qui vont prendre sur des réseaux d'eaux raréfier dont les nappes phréatiques depuis plusieurs années connaissent des déficits record...

7/ On nous demande de faire des efforts sur la consommation d'eau et d'électricité, mais par contre OPEN BAR pour rajouter 300 Foyers...  
C'est Paradoxal non ???

8/ Attention Je ne suis en aucun cas de Bord "ECOLO", mais il est temps de montrer un peu de bon sens a tout cela !!!

Donnez au Beausoleillois que nous sommes, un cadre de vie digne de ce nom et non pas faire de Beausoleil la palle copie de bétonnage de notre très chère ville voisine Monaco, et d'en faire en cité dortoir bétonnées sans charme ni Possibilité de vie.

Espérant que ces quelques arguments puissent faire ouvrir les yeux et donner du bon sens (et peut être un peu d'espoir) aux lecteurs de ce mail, mais aussi et surtout aux responsables de cette ville pour qui nous avons voté (OUI!!) et qui les années passant perdent à grande échelle ce derniers temps notre pleine confiance....

**STOP AU NONSENS ET AU BETONNAGE DU PEU QU'IL RESTE DE BEAU ET CHARMANT DANS CETTE SI BELLE VILLE NOMME "BEAUSOLEIL3"**

**ET OUI A PLUS D'ECOUTE DES SES HABITANTS**

**Observation n°24 – 29/06/2023 à 21H43 (Document PDF joint)**

**Veillez trouver ci-joint les observations de l'ASPONA dans le cadre de la PPVE sur les 2 Permis de construire n°00601222H0010 et n°00601222H0011.**



## 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

Monsieur Gérard SPINELLI  
Maire  
Hôtel de Ville  
27 Boulevard de la République  
06240 BEAUSOLEIL

Menton, le 29 juin 2023

Transmis par e-mail à : [ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr](mailto:ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr)

**Objet :** Observations sur le projet de construction de logements « Route des serres – Chemin des Rainettes » soumis à PPVE à Beausoleil

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-dessous les observations de l'ASPONA, association agréée au plan départemental.

Restant à votre disposition pour des échanges éventuels, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Frédérique LORENZI, Présidente

---

L'ASPONA se prononce de manière très défavorable sur les deux permis de construire soumis à la PPVE, dans la mesure où de telles réalisations aggraveraient substantiellement la situation non durable dans le Vallon de la Noix, au regard des impératifs sociaux et environnementaux que doit respecter la commune de Beausoleil, situation que la construction des premiers bâtiments du secteur 1 longeant le Boulevard Guynemer a déjà créée.

La révision en cours du PLU et la mise en œuvre de la stratégie de prévention des risques en montagne (STePRIM) qui vise très précisément ce Vallon plaident pour un rejet de ces demandes de permis jusqu'à ce que le nouveau zonage communal soit effectif, fin 2023 ou courant 2024.

### 1 – Le caractère démesuré du programme d'urbanisation doit être bien compris

Comme l'explique l'analyse menée par la MRAe PACA et les réponses apportées par le promoteur, le projet concerne en tout 3 Secteurs implantés sur un espace de 1,5 ha sur le flanc ouest du Vallon de la Noix, partiellement desservi par le Bd Guynemer, en aval de la moyenne corniche.

---

Au total, seraient bâtis 296 logements (dont 19 LLS), 442 places de stationnement, une piscine et le prolongement de la route des Serres, actuellement en impasse, créant ainsi une voie de raccordement au boulevard Guynemer. Une zone naturelle (EBC) serait sacrifiée et plusieurs villas seraient démolies.

Plus précisément, le Secteur 1, achevé depuis peu, comprend 2 bâtiments pour 109 logements sans aucun logement social et 184 parkings. Le Secteur 2 « Les Rainettes », soumis à la PPVE, comporterait 70 logements dont 11 LLS et 86 parkings. Le Secteur 3 « Les Serres », également soumis à la PPVE, entrainerait la construction de 117 logements dont 8 LLS et 172 parkings.

2 – Un programme non cohérent avec le Plan Local de l'Habitat et les besoins de logements locatifs sociaux (LLS) de la commune

Alors que la commune de Beausoleil accumule depuis de nombreuses années un retard face aux exigences de la loi SRU (besoins évalués à plus de 1 000 unités de LLS – source : INSEE 2021) et qu'au cours des 10 dernières années, elle a enregistré une surproduction de 83% de logements (rapport entre la croissance du parc immobilier et celle de la population de résidents permanents), la faiblesse du programme en LLS apparaît choquante. A ce titre, les chiffres de l'arrêté de la DREAL du 18 août 2021 sont très éloignés de ceux des autres documents du dossier. Selon la DREAL, le programme prévoirait la construction de 318 logements dont 63 LLS. Les 44 logements sociaux en surplus font-ils déjà partie des bâtiments du Secteur 1 ? Cela contredirait sensiblement les autres chiffres disponibles (aucun LLS pour 109 logements pour le Secteur 1).

Quoi qu'il en soit le taux habituellement retenu dans les communes voisines est en moyenne de 33% (entre 25% et 40%). Au cas présent, si les chiffres de la DREAL se confirment, on aurait bien environ 40% pour le Secteur 1, mais les bâtiments des Serres et des Rainettes resteraient en déficit de 36 logements sociaux afin d'atteindre un taux de 33% pour l'ensemble du programme (soit un peu plus de 100 au total).

Le projet devrait donc être substantiellement revu pour, au moins, contribuer modestement à la résorption du déficit municipal en LLS.

3 – Un projet menaçant fortement la qualité de vie et la santé des habitants dans le contexte du réchauffement climatique

---

Sur le plan architectural, le projet ressemble à une succession d'immeubles en bandes parallèles avec une densité élevée, qui ne manquerait pas d'occasionner une série de nuisances (îlot de chaleur, trafic routier saturé, émissions de GES et particules fines, bruit, réseau d'assainissement mis sous-tension) pour la population. Les riverains se sont d'ailleurs mobilisés en nombre dans une pétition ayant recueilli en 2 semaines plus de 600 signatures. Ils expriment ainsi la revendication de pouvoir vivre dans un environnement sain. Or ce droit vient d'être reconnu par le Conseil d'Etat. Ainsi, accorder les deux permis de construire reviendrait pour la municipalité à méconnaître « le droit de chacun de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé » (article 1 de la Charte de l'environnement).

D'ores et déjà, il semble que le réseau d'assainissement présente des défaillances dans le Vallon de la Noix – le long du Boulevard Guynemer (évacuation sous canalisations posées en plein air pour l'EHPAD Fontdivina situé en amont, séparation non systématique des eaux pluviales et des eaux usées). Cet enjeu ne semble pas avoir été traité dans le dossier soumis à la consultation des PPA. Les nombreuses conditions techniques dont le SDIS et la CARF (évacuation des pluviales) ont assorti leurs avis favorables illustrent bien le caractère « limite » d'un tel programme immobilier.

---

#### 4 – Un site potentiellement altéré au plan environnemental

Au regard de l'enjeu de biodiversité, à proximité des vallons humides, le site de 1,5 ha est composé d'une myriade de parcelles. Il est situé en milieu périurbain ouvert, actuellement occupé par des maisons individuelles, des jardinets et des restanques de fruitiers et d'oliviers qui vont être détruits. La zone naturelle au nord du site est inscrite en espace boisé classé au PLU en vigueur.

Sur le plan paysager, la dégradation du site avec ces barres d'immeubles denses visibles depuis la mer et depuis la terre y compris sur une distance importante (site classé du Cap Martin) plaide également pour un rejet des 2 permis.

La situation de sécheresse que nous connaissons depuis 2022 amène à s'interroger sur l'usage qui sera fait de la piscine prévue : combien de logements y auront accès ?

Dans le « porter-à-connaissance » de l'Etat pour la révision du PLU, le Vallon de la Noix est bien identifié comme un espace sensible à enjeu dont la constructibilité doit être modérée. La réalisation des Rainettes et des Serres irait à contre-courant de cette recommandation.

#### 5 – Un risque géologique majeur non encore maîtrisé

Dans le programme d'actions de la Stratégie Territoriale pour la Prévention des Risques en Montagne (STePRIM) de la CARF, qui est en cours d'adoption, la zone du Boulevard Guynemer – Vallon de la Noix est mentionnée. En effet, l'action 1.4 relative à la réalisation d'une étude de risque sur les vallons classés en cours d'eau, précise bien que le Vallon de la Noix fait partie « *des bassins versants de ces vallons qui se caractérisent par une topographie très pentue et des zones d'érosion à l'amont. En cas de fortes intempéries, les eaux de ruissellement peuvent alors générer sur ces vallons des écoulements rapides, à forte charge hydraulique et sédimentaire, comme lors des intempéries de 2019. Des crues et laves torrentielles, ainsi que des glissements de terrain sont donc susceptibles de toucher les enjeux situés au droit et en aval de ces vallons.* » La phase 1 permettra d'identifier et de hiérarchiser : - les zones à risque de débordement par rapport à la capacité du lit et des ouvrages, - les secteurs à risque d'érosion ou au contraire d'engravement, - les axes privilégiés d'écoulement et de ruissellement pouvant entraîner des coulées de boue voire des laves torrentielles. La phase 2 aboutira à une carte des aléas actualisée et la mise en place de mesures adaptées.

L'action 1.4 se réfère d'ailleurs au PLU en cours de révision à Beausoleil et indique que celui-ci intégrera bien ces données. Dans ces conditions, le principe de précaution devrait prévaloir pour ne pas octroyer des permis de construire dans une zone déjà identifiée comme « à risques ». Il est impératif d'attendre les résultats de l'étude et la révision du PLU avec son nouveau zonage.

---

#### 6 – Des interrogations sur les porteurs du programme immobilier

L'ASPONA s'interroge sur les risques juridiques et financiers, voire la légalité, d'un projet porté en fait par Munegu Real Estate / OGIC, un promoteur qui n'est ni Français, ni Européen, puisqu'il s'agit d'une SA monégasque, non immatriculée au registre de commerce. Quelles garanties la commune a-t-elle du respect du droit français en cas de défaillance et surtout quels recours pourrait-elle engager face à des agissements non conformes à la législation française pouvant donner lieu à des sanctions ?

---

**Observation n°25 – 29/06/2023 à 23H42 (Document PDF joint)**

Bonjour, veuillez trouver en pièce jointe mes remarques concernant le projet des Serres.

**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

Instruction des permis de conduire n° 006 012 22H0010 et n° 006 012 22H0011

---

Madame, Monsieur,

Beausoleil, le 28 juin 2023,

En prenant connaissance du projet en cours d'instruction sur le secteur du Boulevard Guynemer-Chemin des Serres-Chemin des Rainettes, j'ai été frappée par la démesure de ce projet qui confine à l'absurde.

296 logements répartis sur 10 bâtiments, 442 places de stationnement, une piscine résidentielle: un projet qui semble tout droit sorti du passé, quand les barres d'immeubles étaient légion. Ce projet n'est pas seulement anachronique en ce qu'il rappelle la tendance furieuse des années 80 à vouloir tout bétonner, mais surtout parce qu'il semble ignorer les enjeux environnementaux qui préoccupent pourtant une bonne partie de la population et qui devraient tous nous concerner.

---

**Ce projet correspond-il aux besoins de la population ?**

Avec une démographie qui diminue, la commune de Beausoleil a-t-elle besoin de projets gigantesques comme celui des Serres ? Selon l'étude d'impact environnemental présentée par le Cabinet Tineetude, ce projet répondrait à une demande économique. Ce même cabinet, relève pourtant, dans le diagnostic PLU qu'il a rédigé pour la ville de Beausoleil, « une natalité inférieure à la mortalité » (p.16) puis évoque un « faible taux de natalité qui ne permet pas de compenser l'avancée dans les âges des 0 à 14 ans » (p.17). Toujours dans le diagnostic PLU, il est constaté également « une diminution des emplois sur la commune » (p. 23 et p.53). Comment peut-on en partant de ces données, évoquer une demande économique pour justifier ce projet ?

Si cette demande économique est le fait de la Principauté, considérer que la ville de Beausoleil pourrait répondre à cette demande, n'est-ce pas renvoyer notre commune à un simple rôle de cité dortoir ?

---

### **Absurdité d'une situation**

Dans le cadre du groupe de travail « Zéro Artificialisation nette », le Gadseca et FNE PACA ont élaboré une note intitulée « Excédents de logements dans les Alpes-Maritimes ». Leur constat est accablant: la répartition des nouveaux logements entre 2008 et 2018 avantage considérablement les résidences secondaires: 91,3 % des nouveaux logements sont affectés à de l'habitat secondaire.

Le diagnostic PLU du Cabinet Tineetude dresse le même constat: « *le nombre de résidences principales augmente faiblement depuis 1999 (12 de plus par an)* » tandis que « *le nombre de résidences secondaires enregistre une forte hausse (112 par an)* » (p.24).

---

Pourtant le même Cabinet Tineetude précise qu'il s'agira dans le projet des Serres de logements destinés à de la résidence principale. Qu'est-ce qui permet à Tineetude d'avancer cela puisque ses propres études semblent le contredire ?

Nous arrivons donc à cette absurdité: plus on construit, plus la population a du mal à se loger et ce constat: les familles quittent la ville (fermeture de classes dans le primaire et le secondaire), chute du nombre d'élèves au collège (491 élèves en 2018 contre 425 en 2022, page 35 du diagnostic PLU). Ce système de constructions frénétiques ne profite qu'à la spéculation immobilière. Est-ce le rôle d'une commune de l'encourager au détriment de la qualité de vie de sa population ?

---

## Enjeux environnementaux:

La population et les emplois diminuent à Beausoleil, tandis que les températures, elles, ne cessent de grimper. Le bon moment pour créer des îlots de chaleur urbains ? Pas vraiment. Les îlots de chaleur urbains ont un impact sur la santé, le confort thermique, la mortalité et la pollution. Ce ne sont pas quelques plantes disposées sur une terrasse qui feront la différence comme voudraient nous le faire croire les publicités des programmes immobiliers.

Les habitants ont en outre le droit à un environnement sain. Toutes ces constructions qui restent désespérément vides une grande partie de l'année ne vont contribuer qu'à augmenter un peu plus la chaleur intra-muros (béton, climatiseur dans chaque appartement etc...).

Toujours plus de constructions, toujours plus de chantiers, c'est toujours plus de poussières et de particules fines.

Selon l'ADEME, « les activités des chantiers du bâtiment et des travaux publics, émettent de nombreux polluants dans l'air. Selon les inventaires d'émission du CITEPA, les activités du BTP contribuent en France de manière significative aux émissions nationales de polluants (données 2014), notamment pour les poussières (TSP 13 %), les particules fines (PM10 9 %, PM2,5 4,8 %) et les composés organiques volatils non méthaniques (COVNM 10 %) ».

Ces polluants ont un impact sur la santé des habitants. D'après une étude de l'ANSES (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) publiée en 2014, « l'élévation des températures atmosphériques et la concentration en CO2 rendent certains pollens plus allergisants. Le réchauffement climatique, qui se ressent d'autant plus en ville où les températures sont souvent supérieures avec un effet de

---

microclimat local lié à l'urbanisation et à la concentration de particules fines, engendre une pollinisation de plus en plus précoce pour de nombreuses espèces végétales. Certaines essences subissent aussi une augmentation de leurs grains de pollens en fonction de la température. Des facteurs amplificateurs qui ont pour conséquences d'augmenter la quantité de pollens dans l'air et d'augmenter la durée de pollinisation. Avec cette augmentation, les cas d'allergies peuvent aussi s'accroître ». Toujours d'après cette étude, « la pollution de

---

*l'air engendre un affaiblissement des bronches de nombreux citadins, ce qui les fragilise et peut induire une irritation plus forte. Pire, la pollution fragmente les grains de pollen, ce qui les rend plus petits et donc plus nocifs pour nos poumons ».*

Le nombre de cas d'allergies ne cesse d'augmenter, à tel point que l'OMS dans une étude publiée en 2014, plaçait l'allergie au quatrième rang des maladies chroniques dans le monde. Les prévisions pour 2050 sont catastrophiques: la moitié de la population mondiale sera allergique.

N'oublions pas également que ce projet s'il aboutit, ce seront 442 véhicules de plus qui viendront chaque jour s'ajouter à la circulation de Beausoleil ... une broutille ? Nos rues étroites, embouteillées et saturées aux heures de pointe, en ont-elles besoin ? Quel impact sur la qualité de l'air ? Plus de places de parking que de logements, cela signifie plusieurs véhicules pour certains logements: pour aller travailler à 500 mètres, sur Monaco ? C'est ridicule ... cela aggraverait la saturation des axes routiers. Quant à imaginer que les résidents de ce bloc de béton pourraient travailler sur Nice ou Menton, ils devraient qu'ils soient devenus fous pour accepter des logements plus chers et plus éloignés de leur lieu de travail sans offrir une qualité de vie supérieure. À moins que ce projet ne soit essentiellement destiné à de l'habitat secondaire. Mais ce n'est pas le cas puisque le cabinet Tineetude précise qu'il s'agira de résidences principales

---

L'étude d'impact environnemental ne prend pas en compte les conséquences de l'urbanisation sur la santé des habitants (îlots de chaleur, augmentation des allergies). Pourtant en améliorant la manière de concevoir nos villes, en limitant le nombre de chantiers, nous pouvons améliorer notre quotidien. **L'urbanisme ne doit pas être pensé qu'en termes économiques, mais également en termes de santé publique.** Il faut penser des villes où les habitants vivent bien et en pleine forme.

Je vous remercie de votre attention et vous prie d'agréer Madame, Monsieur, l'assurance de mes respectueuses salutations.

---

**Observation n°26 – 30/06/2023 à 11H07**

*Je suis opposé au projet de la route des serres.*

*Trop de résidence secondaire, vide une grande partie de l'année au détriment des locaux.*

*J'ai habité à Guynemer, en moins de 10 ans, le paysage végétal à disparu au profit du béton.*

*A ce jour, certains propriétaires sont plus préoccupés par les chiffres exorbitants que représentent la vente de leur bien. Prémpter et créer du vert dans la ville.*

*Notre climat change et nous devons nous adapter en créant des espaces végétalisés pour nous protéger, des lieux où la nature reprendra ses droits et nous protégera en deuxième temps.*

*Beausoleil arrive déjà à saturation, travaux, pas de trottoirs, une circulation difficile. Le cadre de vie tend à se détériorer malheureusement.*

*Impossible de faire entrer 12 litres dans un contenant de 10 litres.*

*Plus d'espace vert sauf le Devens qui depuis s'est transformé en parc canin où les déjections se multiplient; le jogger se fait mordre par des chiens en liberté.*

*Nous devons à présent protéger cet écrin que Beausoleil était et risquer de ne plus être.  
Ce n'est pas de l'égoïsme de dire non mais simplement de la clairvoyance avec une dose de pragmatisme.*

*Monsieur Le Maire la qualité de vie sera l'unique combat à venir, soyez précurseur !*

**Observation n°27 – 30/06/2023 à 11H23**

*En effet, pourquoi continuer à bétonner un territoire étroit, pris entre mer et montagne déjà saturé. Il est peut-être temps de stopper ce projet même en cours, avant une réelle catastrophe.*

*En 10 ans, Beausoleil s'est bétonné de façon démentielle, et continue ! (Charlot, De Villaine : + 2 énormes projets en cours !).*

*Guynemer est complètement bétonné, avec des barres d'immeuble, toutes construites en moins de 10 ans.*

*Les routes sont engorgées, trop peu de parking pour les résidents.*

*Beausoleil n'est que construction : Peu de route, peu de stationnement, Aucun espace dans la ville (heureusement que Grima a été sauvé !).*

***Il faut préserver et protéger le peu de végétal qui reste, il en va de la survie de tous et de l'avenir !***  
*Encourager les propriétaires à louer à l'année pour que les familles puissent s'installer et vivre sur la commune, au lieu de louer en RBNB qui leur rapporte plus....*

*Oui, les estivants sont nécessaires, mais les familles font vivre un territoire, sa commune ! Il faut trouver l'équilibre.*

*Dérèglement climatique, manque d'eau, pollution de l'air, traitement des eaux ... comment cela va-t-il être géré avec toutes ces constructions en plus de celles déjà en cours ! La coupe est pleine !*

*Arrêtons le massacre, c'est de **notre** responsabilité pour les générations à venir, et donc de la responsabilité des élus.*

*Ne ratons pas l'occasion d'œuvrer pour le présent et surtout l'avenir de la commune.*

**Observation n°28 – 30/06/2023 à 12H11**

*J'habite route des serres et je m'oppose à ce projet de construction.*

*Ce projet est disproportionné inadapté à ce quartier qu'il désorganisera et embolisera.*

*La circulation déjà complexe boulevard Guynemer sera ingérable.*

*Ce boulevard ne présente plus que des barres d'immeubles les villas et leurs espaces verts étant inexistant. On oublie bien vite la préservation de la biodiversité.*

*Cette urbanisation est incompréhensible, d'autant plus qu'elle ne permet pas plus d'accéder à la propriété pour les habitants de Beausoleil, les tarifs pratiqués favorisant les investisseurs qui louent les logements en Airbnb ou location saisonnière.*

*Merci par avance de l'attention que vous porterez à nos arguments.*

**Observation n°29 – 30/06/2023 à 12H37**

*Habitant du quartier route des serres je pense que ce projet est complètement déplacé, augmenter la circulation route des serres alors que cette route est déjà fragile à certains endroits avec des fissures, elle est étroite et inapproprié à une circulation intensive. De plus ce projet me paraît à contresens de tout ce qui se fait en matière d'écologie et de respect pour la nature.*

*Il y a déjà tout le quartier du Guynemer qui a été défiguré ces dernières années par des immeubles donc beaucoup d'appartements semblent inoccupés et certain ayant des problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau inhabité alors stop au bétonnage pensons à l'avenir de nos enfants faites plutôt des crèches et des parcs.*

*Pensez aussi aux anciens faites un éphad moderne.*

**Observation n°30 – 30/06/2023 à 13H27**

Pour [ppv-e-rainettes@villedebeausoleil.fr](mailto:ppv-e-rainettes@villedebeausoleil.fr)

Sujet **ça suffit !!! STOP AU BETONNAGE**

**Observation n°31 – 30/06/2023 à 14H05 (photo jointe)**



**Observation n°32 – 30/06/2023 à 14H26**

*Je suis contre ce projet de construction qui va encore détruire le peu de végétation qui reste dans ce quartier !!*

**Observation n°33 – 30/06/2023 à 14H56**

*Je viens vers vous suite à la publication de l'avis de PPVE relative au projet de construction, de logements, « de la route serres / chemin des rainettes ». Et voici notre avis :*

*De faire dans notre belle ville de Beausoleil un Projet surdimensionnés qui va nous enlever le peu d'espace que nous avons le peu de verdure qu'il nous reste est très inquiétant et aberrant.*

*Nous constatons tous les jours que le boulevard Guynemer est fortement bloqué par un flux de voiture avec une queue qui rejoint la moyenne corniche .... Construire quasi 300 logements (donc environ 600 à 900 personnes) le Guynemer est-il prêt à accueillir encore 900 personnes environ ? Je ne pense pas.... Et cela bien sûr, sans écoles, sans commerces, sans espaces vert, notre ville va ressembler à quoi avec tous ses immeubles ... la vue sera pour nous tous du béton, du béton, du béton et surtout nous ... qui en ouvrant les fenêtres avons actuellement de la verdure à gauche (futur projet) mais devant des horribles grues dès le matin où nous apercevons le monsieur dans sa grue avec une vue chez nous, dans notre chambre, tout ça pour construire des immeubles, (il en faut je suis d'accord mais là il y en a assez depuis le début de toutes ses constructions pour le Guynemer) mais pas en plus !!!! mais on continue à faire venir des gens, et surtout la route des serres, qui est depuis toujours une route qui ne concerne que les habitants du quartier. Ou nous avons grandi. Où ils restent encore un quartier chaleureux, que l'on peut appeler le quartier « Beausoleil » comme le nom de notre ville, où nous pouvons encore (un peu) explique à nos enfants ou les anciens ont grandi.*

*Nous avons encore un petit peu de verdure de tranquillité, la planète en a besoin et surtout pas ce flux routier saturé comme tous les jours des 7 heures le matin. Avec la pollution et le reste*

*Nous sommes attristés que le maire de Beausoleil qui a fait beaucoup de choses pour nous, laisse faire cela en enlevant un joli quartier, le peu d'arbre qui reste. Et de faire une quasi autoroute. Nous voulons juste avoir un de cadre vie appréciable en rentrant chez nous. Et ne pas à subir les nuisances des voitures dès le matin et au retour le soir. Et une pollution ....*

*Je ne suis pas contre les projets que Mr le Maire a fait dans Beausoleil pour les Escalators, le centre culturel, et le reste pour aider les habitants à mieux vivre. Et nous le remercions  
Mais là franchement ce n'est pas bien, c'est trop.*

**Observation n°34 – 30/06/2023 à 16H07**

Pour [ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr](mailto:ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr) 

Sujet **Je vote pour le projet.**

Bien cordialement.

**Observation n°35 – 30/06/2023 à 16H12**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°36 – 30/06/2023 à 16H22**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°37 – 30/06/2023 à 16H23**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°38 – 30/06/2023 à 16H23**

*Après consultation de ce projet, je suis pour ...!!! Mille fois pour !!!!*

- 442 places de stationnement
- 296 logements pour des travailleurs qui ont des difficultés actuellement pour se loger
- la route bien sûr pour désengorger le secteur

*Intégration parfaite du nouveau projet dans l'ensemble déjà entamé*

*Allons jusqu'au bout sans renoncer !!!*

**Observation n°39 – 30/06/2023 à 16H24**

Pour [ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr](mailto:ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr) 

Sujet **Je vote pour le projet**

---

**Observation n°40 – 30/06/2023 à 16H26**

*Je vote pour le projet !*

**Observation n°41 – 30/06/2023 à 16H26**

*Je suis très favorable à ce projet qui ne pourra qu'apporter un plus à la ville de Beausoleil, nouveaux logements et de nouvelles places de stationnement. Ce projet apportera plus de dynamisme à la ville. Et malgré ce que l'on a pu entendre dire des plantations d'arbres sont prévue ainsi que des espaces verts ....!*

*Je vote à 100% pour !*

**Observation n°42 – 30/06/2023 à 16H27**

**JE VOTE POUR LE PROJET**

**Observation n°43 – 30/06/2023 à 16H28**

**JE VOTE POUR LE PROJET**

**Observation n°44 – 30/06/2023 à 16H29**

**JE VOTE POUR LE PROJET!**

**Observation n°45 – 30/06/2023 à 16H29**

*Je vous envoie ce mail afin de vous informer que je vote pour le projet.*

**Observation n°46 – 30/06/2023 à 16H32**

*Je vote POUR ce projet*

**Observation n°47 – 30/06/2023 à 16H33**

*Je vote pour le projet.*

**Observation n°48 – 30/06/2023 à 16H34**

Pour [ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr](mailto:ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr) 

Sujet **Je vote pour le projet**

---

**Observation n°49 – 30/06/2023 à 16H34**

*Suite à la participation du public par voie électronique concernant le projet immobilier, vous trouverez les remarques que ce projet soulève à mes yeux.*

*J'ai effectué une étude comparative entre le compte rendu du Bureau d'Étude TINEETUDE qui avait rendu ses conclusions lors du projet GRIMA et le projet Rainettes/Serres. Je suis partie du principe que*

*TINEETUDE a toute votre confiance puisqu'il s'agit des experts que vous avez sollicités pour la modification du PLU de la ville.*

*Voici donc les affirmations de TINNEETUDE en italique :*

*1 - "Les travaux de terrassement induisent des risques d'aggravation des glissements de terrain." Si l'on considère que le projet Rainettes/Serres va nécessiter plus de 77.000m<sup>3</sup> d'excavation sur des terrains qui sont surplombés de ravines avec des constructions en partie haute, je ne peux que m'alarmer de cette situation qui est confirmée par le bureau d'étude.*

*Ces excavations vont générer des mouvements de camions de très grandes tailles, sans doute d'un tonnage plus important que celui autorisé sur le Bd Guynemer (7,5t : panneau situé à l'entrée du Bd coté Bd de Verdun).*

*2 - Nuisances sonores liées à la présence et aux mouvements des engins et des camions. Le bruit peut être responsable de divers troubles de santé*

*Le boulevard Guynemer est depuis 10 ans la zone géographique de Beausoleil qui a subi le plus de changements et de constructions. Les habitants sont nerveusement à bout, le bruit, la poussière, les mouvements de camions... Plusieurs chantiers sont en cours actuellement et la situation est plus que compliquée. Votre mairie a créé une application pour essayer d'apporter des explications à cette situation ingérable.*

*Pourquoi la santé des riverains n'est pas prise en compte alors que TINEETUDE a clairement souligné les risques.*

*Ce chantier sur un terrain de 1,5 hectare et une excavation de 77 000m<sup>3</sup> va générer des mouvements de camions supérieurs à 5 000 uniquement pour le terrassement. Combien pour la suite de la construction ?*

*Cela va venir ajouter au ras le bol général, des pollutions sonores, olfactives et visuelles.*

*La santé est ce que nous avons de plus précieux, je vous demande d'en tenir compte lors de votre réflexion.*

*TINEETUDE confirme, si besoin, que les mouvements des engins seront à l'origine de gaz d'échappement, combien d'engins seront simultanément sur le chantier en plus des camions ?*

*3 - La qualité de l'air (point 1.5.1 de l'Étude GRIMA)*

*La commune de Beausoleil se situe dans un secteur assez exposé aux multi-polluants.*

*Cette affirmation est grave et toutes les actions devraient être mises en place par les autorités afin de réduire cette pollution. Plus de verdure, réduction de la circulation, moins de chantiers polluants, etc.*

*4 - Nuisances sonores (point 1.5.2 de l'Étude GRIMA)*

*De manière générale, l'ambiance sonore sur le territoire de Beausoleil est considérée comme bruyant le long des infrastructures routières à trafic important (routes départementales, routes urbaines à Monaco et sur le bas de Beausoleil)*

*Si l'on prend en compte cette affirmation pourquoi ajouter des chantiers à répétitions, pourquoi faire en sorte d'augmenter le flux de véhicules. Le tout n'aura qu'une conclusion qui sera une dégradation de la qualité de vie qui sera offerte aux éventuels nouveaux habitants de ce projet.*

*5 - l'habitat et le logement à Beausoleil*

*Le taux de résidences principales reste cependant l'un des plus forts du Pays mentonnais.*

*La proximité de l'Italie, de Monaco et l'amélioration continue de la qualité de l'habitat de Beausoleil expliquent en grande partie cet engouement pour des logements en habitat secondaire à Beausoleil.*

*Il est sur ce point très intéressant d'étudier les derniers chiffres de l'INSEE concernant la population de Beausoleil qui est prévue à la baisse pour les prochaines années. Il me paraît aberrant de*

créer autant d'appartements qui seraient uniquement destinés à des résidences secondaires ou des locations meublées de courte durée. L'argument d'une demande forte émanant d'actifs monégasques est ainsi balayé car la mise sur le marché d'un tel projet immobilier à des prix élevés n'est pas destiné à cette population. L'INSEE conclut qu'il est inutile d'utiliser du foncier.

#### 6 - Etude du flux

J'indique ici les relevés effectués par le Diagnostic Environnemental, produit dans le dossier du projet :

- Boulevard Guynemer fluide
- Ajout des véhicules de la route des serres si mise en sens unique : aucun impact
- Ajout des véhicules du projet (environ 300 appartements et plus de 400 places de parking) : légère augmentation.

Je pense qu'il serait important Monsieur le Maire que vous puissiez reprendre cette analyse devant la population qui sera ravie de l'apprendre. Ou, si c'est pour un futur proche c'est que vous avez trouvé la baguette magique qui fait que les matins de semaine les voies de circulation les plus saturées de la ville vont être fluides Je vous précise également que cette étude ajoute que "le projet ne modifiera donc pas les conditions de circulation à terme".

C'est juste car tout le centre-ville et les routes qui mènent à Monaco sont déjà largement sous-dimensionnés, trop fréquentées alors à part aggraver la situation je ne vois pas ce qui pourrait être modifié.

#### 7 - Route des Serres

La route des serres est compliquée. Pas besoin de bureau d'étude pour arriver à cette conclusion mais pourquoi vouloir aggraver la situation. Des aménagements sont possibles pour faciliter la circulation par endroit. Le projet de l'ouvrir sur le Bd Guynemer aura comme principale conséquence que les habitants de ce quartier devront allonger leur trajet, faire face à des encombrements et se retrouver sur une route également à double sens et beaucoup plus fréquentée. Le Boulevard Guynemer est dangereux et le flux ne cesse de se densifier contrairement aux conclusions du promoteur.

La population du quartier est très largement opposée à cette modification.

Si vous souhaitez apporter une amélioration vous pouvez effectivement relier la future route qui devrait desservir le projet immobilier à la route des serres mais en installant une barrière qui pourrait être ouverte en cas d'urgence ou de danger.

#### 8- Nouvelle route desservant le projet.

D'après les plans fournis il semblerait que cette dernière soit sous dimensionnée pour une voie à double sens avec un trottoir. Le nombre d'emplacements de parkings laisse imaginer une circulation dense alors je vous demande de bien vérifier ce point très important avant toute validation.

Je pense qu'il est important que les nouveaux projets soient respectueux des consignes urbanistiques les plus favorables à la ville surtout qu'il s'agit d'une voie publique.

Enfin, j'ose imaginer que vous aimez encore votre ville, Monsieur le Maire. S'il vous plaît, prenez le temps de nous écouter avant de valider ce projet. Nous sommes un quartier solidaire et attaché aux valeurs. J'aborde ici le problème du réchauffement climatique, du respect de la nature et des enjeux pour les années à venir. Vous aviez parlé lors de votre dernière élection que Beausoleil serait à la hauteur de ces challenges, prouvez-nous que vos paroles ont du poids, je vous demande de ne pas valider ce projet.

Il est possible de continuer à construire, il est possible d'avoir de l'ambition, il est possible de préserver la nature, il est possible d'être respectueux des habitants de Beausoleil en leur garantissant une qualité de vie.

Monsieur le Maire, je reste dans l'attente d'une réaction forte de votre part et qui me donnerait la preuve que j'ai bien fait de voter pour vous.

**Observation n°50 – 30/06/2023 à 16H37**

Pour ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr

Sujet Je vote pour le projet.

---

**Observation n°51 – 30/06/2023 à 16H37**

Pour ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr <ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr>

Sujet Je vote pour le projet

---

**Observation n°52 – 30/06/2023 à 16H46**

Sujet Je vote pour le projet

Cordialement

---

**Observation n°53 – 30/06/2023 à 16H47**

Sujet Je vote pour le projet

Cordialement

---

**Observation n°54 – 30/06/2023 à 16H55**

*Je vote pour le projet!!*

**Observation n°55 – 30/06/2023 à 16H56**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°56 – 30/06/2023 à 17H01**

*Je vote pour le projet des rainettes.*

**Observation n°57 – 30/06/2023 à 17H01**

*Je vote pour ce projet*

**Observation n°58 – 30/06/2023 à 17H02**

Pour ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr

Sujet Je vote pour le projet

---

**Observation n°59 – 30/06/2023 à 17H03**

*Je suis responsable du Service Immobilier de la Caisse Autonome des Retraites de Monaco qui est propriétaire de deux immeubles Route des Serres, à savoir « Les Serres » et « Le Calypso » respectivement au 31 et 35 route des Serres à Beausoleil.*

*Après avoir pris connaissance du Projet de construction cité en objet, je me permets de vous faire part de ma réserve sur le sens unique qui est prévu en montée du rond-point Georges Clémenceau jusqu'au boulevard Guynemer.*

*En effet, cette décision, si elle est maintenue, va engendrer un lourd trafic et créer des embouteillages en fin d'après-midi et début de soirée, ce qui va générer beaucoup de bruit et pollution aux abords de nos Résidences et créer de fortes nuisances à nos locataires.*

*Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à mon observation.*

**Observation n°60 – 30/06/2023 à 17H06**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°61 – 30/06/2023 à 17H37 (document PDF joint)**

*Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les observations de l'association le Trésor Vert de Grima concernant le projet de construction de logements « Route des serres – Chemin des Rainettes », soumis à PPVE à Beausoleil.*

*Nous vous en souhaitant bonne réception.*

*Bien cordialement,  
Le Bureau du Trésor Vert de Grima*



**L'Association Le Trésor Vert de Grima,**

À

Monsieur Gérard SPINELLI

Maire de Beausoleil

Hôtel de Ville

27 Boulevard de la République

06240 BEAUSOLEIL

Beausoleil, le 30 juin 2023.

Transmis par e-mail à : [ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr](mailto:ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr)

**Objet :** Observations sur le projet de construction de logements « Route des serres – Chemin des Rainettes » soumis à PPVE à Beausoleil.

---

Le Trésor Vert de Grima (TVG) est une association engagée pour la protection de la biodiversité. Elle agit notamment pour le développement d'un urbanisme raisonné (respectueux du vivant, des paysages, des normes environnementales et soucieux de la gestion des ressources naturelles, des économies d'énergies) et qui veillerait également à la mise en place d'énergies renouvelables et à l'utilisation de matériaux biosourcés. Ainsi, dans le cadre de ses objectifs, le TVG émet des observations au sujet de l'instruction des permis de construire n° 006 012 22H0010 et n° 006 012 22H0011.

## **1 – La question de l'eau :**

### **a) – Les réseaux**

Nous nous interrogeons sur la suffisance de l'attention portée à la gestion des eaux de pluie. En effet, il est noté dans l'avis de la communauté d'agglomération relatif aux demandes de permis des Serres, que tout un bassin versant dit « amont » ainsi que les eaux de voirie se rejettent directement dans le vallon, sans passer par le réseau public, ce qui astreint le projet à respecter la loi sur l'eau. Les documents laissent donc à penser qu'une étude complémentaire spécifique devrait être réalisée afin de répondre à la loi précitée, contrairement à ce qui a été affirmé.

Dans un second temps, la CARF a défini dans son avis le volume des bassins de rétention à mettre en place pour chaque bâtiment et précise leur débit de fuite. Le dimensionnement de ces ouvrages ne figurait pas dans l'étude hydraulique fournie par le promoteur. Les capacités des bassins mentionnées dans l'avis de la CARF ne sont pas anodines, elles sont les suivantes :

- 
- 72 m<sup>3</sup> (72 000 L) pour le bâtiment A,
  - 200 m<sup>3</sup> (200 000 L) pour le bâtiment B,
  - 108 m<sup>3</sup> (108 000 L) pour le bâtiment C,
  - et 185 m<sup>3</sup> (185 000 L) pour la voirie.

Au sujet du dernier bassin de rétention précédemment listé, il ne sera pas possible de rejeter les eaux collectées directement dans le milieu naturel car ces eaux seront polluées par les hydrocarbures. Un pré-traitement devra probablement être réalisé avant leur rejet. La mise en place de tous ces dispositifs aura un impact spatial (et donc environnemental) non négligeable. La conduction d'une étude fine de leur mise en œuvre nous semble en cela nécessaire.

### **b) – Les ressources**

Au sujet des ressources en eau potable, Beausoleil est placée en « *Alerte sécheresse* » depuis plusieurs semaines déjà, et pour la deuxième année consécutive. Nous savons désormais que ces périodes seront récurrentes et qu'elles iront très certainement en s'intensifiant selon les spécialistes. Ne devrait-on pas tenir compte de cette réalité dans ce type de grands projets aujourd'hui ? Dans cette optique, nous relevons aussi le fait qu'une piscine est programmée.

En P.17 de l'étude d'impact environnemental, les « tendances » communiquées pour les eaux dites superficielles indiquent que les phénomènes climatiques à l'origine des assèchements des crues pourraient être plus fréquents et plus extrêmes. La « tendance » de la qualité des eaux souterraines (quantitatif et qualitatif) est indiquée sans évaluation probable.

Il semble donc que les facteurs « sécheresses et pénuries d'eau » n'aient pas été pris en compte, ni considérés dans ces deux projets.

---

Il nous paraît important de préciser ici, que neuf maires des communes du Pays de Fayence dans le Var, confrontés à la sécheresse, ont annoncé la mise en « pause » de la délivrance de nouveaux permis de construire pour les cinq années à venir. La raison ? « Il n'y aura tout simplement pas assez d'eau pour tout le monde ». (cf. article *Reporterre* du 30 mars 2023).

## 2 – Réchauffement climatique :

En **P.17** de l'étude d'impact environnemental, le réchauffement climatique est affiché dans la rubrique « Tendances » et augurant « selon certaines études » d'une hausse des températures, d'une modification du cycle des température et d'une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes et aléatoires.

En **P.204** de cette même étude, le dossier affiche les évolutions prévisibles du climat énoncées par le **GIEC** et décrit « les incidences de la vulnérabilité du projet aux modifications climatiques ».

Dans ce chapitre seul le danger consécutif à la fréquence des pluies et à leur intensité (+ grêle et inondations) et la hausse des températures est considéré. Pas un mot n'est avancé aux sujets des éventuelles sécheresses à venir et de leurs répercussions. Rien n'est dit sur la raréfaction des ressources en eau.

Aussi, à propos de « *L'aléa retrait-gonflement des argiles* » considéré comme **faible** dans cette zone en **p.62** de l'étude d'impact (cf. *Carte Infoterre*), nous soulignons que cette carte est indiquée sur le site *Infoterre*, comme remplacée depuis fin août 2019 par la carte « *d'exposition au retrait gonflement des sols argileux* ». Cette carte est consultable sur le site *georisques.gouv.fr*.

Sur celle-ci, il apparaît que la zone concernée est indiquée comme comportant aussi une partie non négligeable à **risque existant-moderé** (voir graphique ci-après).

Aussi, on pourrait considérer que les sécheresses sévères et à répétition auront un impact délétère sur la qualité et l'évolution de ces sols.

## Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Partager la page



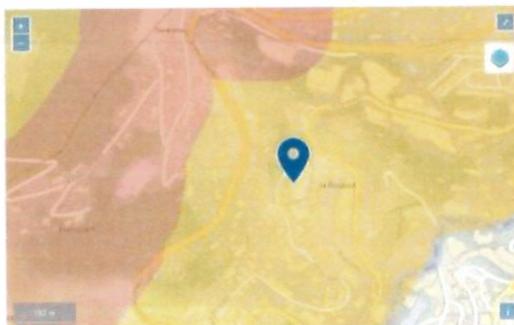
Adresse recherchée : Chemin des Rainettes 06240 Beausoleil

[Retour à la liste des risques](#)

Risque à mon adresse : **RISQUE EXISTANT - MODERE**

Risque sur ma commune : **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque.



Légende :

- faible
- modéré
- important

À la P.205, le projet annonce prendre en compte les incidences des changements climatiques à venir au travers :

- l'utilisation de matériaux isolant, limitant ainsi l'utilisation de l'énergie,
- la réalisation d'ouvrages pour limiter les risques d'inondation par les eaux pluviales (à l'aval),
- des aménagements paysagers limitant l'artificialisation des sols au travers des plantations et espaces verts sur de grandes surfaces...,
- des plantations afin de limiter les glissements de terrain.

Au sujet des glissements de terrain, le site *georisques.gouv.fr* nous indique que « Les sous-risques mouvements de terrain » sont existants et importants dans cette zone (voir graphique ci-après). Il apparaît comme assez peu probable que des plantations puissent en limiter les effets de manière suffisante.

## Risque de mouvements de terrain de près de chez moi

Partager la page



Adresse recherchée : **Chemin des Rainettes 06240 Beausoleil**

[Retour à la liste des risques](#)

Risque à mon adresse : **RISQUE EXISTANT - IMPORTANT**

Risque sur ma commune : **RISQUE EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

**Les sous-risques mouvements de terrain à mon adresse:**

- Eboulement ou chutes de pierres et de blocs. Action de l'érosion, des conditions météorologiques et des systèmes racinaires sur les flancs rocheux, entraînant le détachement de pierres et blocs.
- Glissement de terrain. Mouvement plus ou moins lent d'un sol en pente qui se détache. Ils ont lieu selon la nature du sol, l'inclinaison de la pente et les intempéries.



Légende :



### 3 – Les normes environnementales

Les deux permis de construire respectent la norme **RE 2020**.

Cette norme vise à 3 objectifs majeurs :

- un objectif de sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie ;
- une diminution de l'impact carbone ;
- une garantie de confort en cas de forte chaleur.

La pièce intitulée **PC16** atteste du respect de la réglementation en cours. Elle est établie à partir de logiciels agréés par le gouvernement. La difficulté réside ensuite à donner corps aux différents éléments théoriques et données avancées, au moment de la réalisation des bâtiments.

#### **- Les énergies renouvelables**

Il est important de noter ici que le projet n'inclut aucune forme d'autonomie en terme d'énergies, par l'installation de panneaux photovoltaïques, par exemple. À ce sujet – et sauf erreur- seules les initiatives territoriales et locales (Mairie de Beausoleil, Préfecture région PACA, principauté de Monaco, etc.) sont indiquées (cf. *contrat d'objectif pour une sécurisation de l'alimentation électrique de l'est de la région PACA, signé en janvier 2011*).

Ainsi, pour justifier sa sobriété énergétique, le projet semble s'appuyer essentiellement sur les actions mises en œuvre par les politiques publiques, mais n'envisage donc pas de solutions autonomes (**P.109** de l'étude d'Impact).

---

Au sujet de l'impact carbone du projet, globalement seules les hypothèses des émissions dues à la mobilité sont exprimées dans l'étude d'Impact. L'augmentation du trafic est annoncée comme compensée par les progrès technologiques et le renouvellement du parc automobile en cours et à venir (**P.150**).

- Quelles sont les garanties de confort en cas de forte chaleur ? Seuls les arguments énoncés en **P.205** de l'étude d'Impact et en **p.24** dans la réponse faites par le promoteur à la MRAe (matériaux isolant, plantations, *stores, balcons profonds et pergolas*) semblent apporter des éléments de réponses.

Ainsi, les moyens décrits dans le dossier garantiront-ils réellement la réalisation des 3 objectifs majeurs que la norme **RE 2020** implique ?

### 4 – La question du Paysage

Pour les deux projets, le volet paysager (pièce **PC : 4.02**) parle en **p.8** de la composition de toitures végétalisées. Ces dernières serviraient à restituer l'image d'une zone naturelle en associant des plants forestiers d'arbustes de la forêt méditerranéenne, qui sauront s'adapter dans un substrat d'une épaisseur limitée.

Or sur les coupes des deux projet (**PC : 3**) on peut se rendre compte que les toitures végétalisées n'auront une épaisseur que de 10 cm environ. Cette faible hauteur ne permettra pas l'implantation d'une toiture végétalisée de type « extensive », elle pourra essentiellement être composée de plantes succulentes et/ou de sedum.

---

En effet, pour qu'une toiture végétalisée puisse accueillir des vivaces et des graminées il faudrait au moins compter de 30 à 40 cm d'épaisseur de terre. Pour accueillir des arbustes au moins 80 cm sont nécessaires. Également, en-dessous de cette dernière épaisseur, la toiture n'aura pas d'impact d'un point de vue de la biodiversité. Et même dans cette perspective, elle serait très loin de compenser une véritable plantation en pleine terre et de garantir l'aspect paysager recherché.

La MRAe « constate notamment que l'étude d'impact aborde le sujet paysage de manière succincte » et « recommande de décrire les modalités techniques de mise en œuvre et d'entretien pérenne des plantations en vue d'assurer une intégration paysagère pérenne des diverses composantes du projet. ».

En réponse, les enjeux paysagers du projet sont décrits par le promoteur dans sa réponse.

Nous pouvons simplement faire les constatations suivantes :

- beaucoup d'arbres seront transplantés (et plus particulièrement des oliviers et des agrumes). Ces gestes représentent des actions coûteuses et délicates. Sur ce dernier point, de telles manipulations sont-elles compatibles avec un chantier de cette envergure ?
- d'autres seront abattus et remplacés en plus grand nombre (38 annoncés pour 25). Nous pensons toutefois qu'il restera illusoire de tenter de faire oublier de tels volumes dans le paysage et d'en préserver les perspectives...

On peut aussi insister sur le fait qu'il sera difficile de bien entretenir des toitures végétalisées si ces dernières ne comportent pas une épaisseur suffisante de substrat (voir arguments ci-dessus).

---

## **5 – La biodiversité**

La 6<sup>e</sup> extinction de masse est en cours. Cet effondrement de la biodiversité provoque « *dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier* » (IBPES, 2019).

L'étude des causes de cette catastrophe pointe les facteurs suivants (par ordre d'impact décroissant) :

- les changements d'usage des terres et de la mer,
- l'exploitation directe de certains organismes,
- le changement climatique,
- la pollution et les espèces exotiques envahissantes (IBPES, 2019, rapport également reconnu par l'Office National de la Biodiversité).

Aussi, il nous apparaît urgent d'agir en intégrant fortement les enjeux de la biodiversité.

Le diagnostic environnemental, dans sa synthèse en p.86, indique, concernant les enjeux pour la faune :

« *Le périmètre d'opération présente des espèces protégées :*

- 4 espèces de reptiles : Orvet, Couleuvre, Lézard des murailles et Tarente,
- 1 espèce d'amphibien : la Rainette,
- 1 espèce de chiroptère : la Pipistrelle pygmée,
- cortège commun de passereaux, des oiseaux maritimes et des Martinets en chasse ».

Les enjeux pour la faune sont évalués de sorte qu'ils vont de « nuls » à « forts ».

---

- Plusieurs éléments posent problèmes selon nous avec les conclusions de ce diagnostic et les mesures **ERC** qui en découlent :
- Sauf erreur, nulle mention n'est faite, ni dans le diagnostic, ni dans la réponse du promoteur à l'avis de la **MRAe**, du plan national d'action en faveur du Lézard ocellé (présence hautement probable), mentionné par l'avis précité.
- Le protocole, évoqué notamment en **p.11** du diagnostic, pour l'étude des enjeux de l'avifaune, ne permet pas d'apprécier de façon satisfaisante les impacts sur cette catégorie et donc ses enjeux, et notamment pour les différentes espèces de martinets, dont plusieurs colonies ont été recensées dans les environs (*cf. observations sur faune-Paca*). La disparition de leur site de nidification, dans le bâti, perturbe ces oiseaux au retour de leur migration hivernale revenant occuper le même emplacement à chaque printemps. C'est un facteur important de l'effondrement de leur population dans nos villes : 47% ces dix dernières années (Bilan du programme STOC 2019 de la **LPO**).
- Nous rappelons que les espèces de martinets sont des espèces protégées à l'échelle nationale, au titre de l'article **L 411** du Code de l'Environnement.
- Il semble difficile d'imaginer que des reptiles et des amphibiens *a minima* ne soient pas tués en nombre significativement plus important qu'en l'absence de modification du site, ce qui d'après la définition en **p.54** de ce même diagnostic environnemental définit des enjeux « très forts » pour ces espèces protégées et non pas « forts ».

- 
- Nous constatons – et sauf erreur de notre part – qu'aucune demande de dérogation d'espèces protégées ne figure au dossier.

Aussi, la synthèse du diagnostic environnemental, en **p.86** :

- affirme que « le périmètre d'opération se situe en dehors des réservoirs de biodiversité fonctionnels mais présente sur son pourtour un couloir de déplacement (corridors écologiques) »,
- évalue l'impact du projet « Modéré à fort » précisant que « le parti d'aménagement devra prendre en compte le corridor existant afin de limiter les impacts sur les continuités écologiques. »,
- indique des mesures d'évitements et d'accompagnement.

La **MRAe** fait remarquer dans son avis en **p.15**, « qu'au titre de la trame verte et bleue de l'ex-schéma régional de cohérence écologique (**SRCE**) intégré dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (**SRADDET**), la zone d'étude est, dans sa partie nord, localisée en réservoir de biodiversité à remettre en bon état.

Aucune mention intégrant cet objectif n'est faite par le promoteur à ce sujet dans sa réponse à la **MRAe**. Nous pensons qu'il est important de préciser comment tout projet va permettre une « remise en bon état » de ce qui constitue un réservoir de biodiversité.

Au vu de ce qui précède, il nous semble que le volet « biodiversité » n'a pas été suffisamment pris en compte, en droit, comme en fait.

---

À l'heure où les règles qui permettent de freiner l'artificialisation des sols, de protéger nos ressources et de réduire notre impact sur la biodiversité devraient s'imposer, nous regrettons que des projets aussi peu ambitieux sur le plan environnemental et aussi gourmands en terme d'artificialisation des sols puissent encore être envisagés.

En effet, la multiplication et l'addition de ces grands ensembles immobiliers défigurent peu à peu nos paysages, grignotent nos vallons, dégradent des îlots de fraîcheur et portent atteinte à l'ensemble d'une biodiversité déjà grandement fragilisée.

Pour finir, nous constatons que la première barre d'immeuble – intégrée au projet dans un second temps – et qui est actuellement en cours de construction, altèrera rapidement et de manière conséquente la vue de certains riverains, ces derniers choisissant ensuite de vendre leurs biens pour cette raison. Nous regrettons ce découpage, ce projet aurait sans doute pu faire l'objet d'une demande globale.

Nous nous prononçons donc de manière défavorable pour ce projet et restons à votre disposition pour tout échange à votre convenance.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations les plus distinguées.

*Le Bureau du Trésor Vert de Grima.*

---

**Observation n°62 – 30/06/2023 à 18H17**

**objet :** Projet rainettes/serres

**Objet :** *Projet rainettes/serres*

*Je suis née à Beausoleil et j'ai ainsi suivi toute son évolution.*

*Vous avez fait sortir Beausoleil d'un sommeil et d'une image de cité dortoir pour la ville voisine de Monaco. Mais il arrivé le temps de stopper la spéculation immobilière et les constructions bien trop nombreuses. Je pense que le point de bascule est arrivé. Beausoleil est en train de redevenir une ville triste et moche avec bien trop de béton, du bruit, de la circulation et très peu d'espaces verts.*

*Je pense que le progrès n'est pas obligatoirement en opposition avec le respect de la nature.*

*Il existe sur le terrain concerné par le projet des dizaines d'oliviers de plusieurs centaines d'années, c'est le dernier point de verdure du Boulevard Guynemer pourquoi le faire disparaître. Il serait tellement plus valorisant pour Beausoleil de créer des petits immeubles entourés de verdure, de réduire le nombre d'appartements. Si mes calculs sont bons, 300 appartements peuvent représenter environ 600 personnes. Beausoleil n'a pas les structures pour accueillir autant. Pas suffisamment d'école, de transports, pas de commerces dans cette zone et surtout il se situerait sur un boulevard vraiment pas adapté à cette affluence.*

*Cela correspondrait à la population d'un village entier...*

*Ce projet me paraît complètement disproportionné et anachronique.*

*Rien n'est prévu concernant les recommandations des différents grenelles de l'environnement qui se sont tenus ces dernières années dans le monde entier.*

*Je vous rappelle que vous êtes le garant de l'avenir de Beausoleil. Vos paroles à différentes reprises ont été claires dans ce sens et maintenant les actes sont bien différents.*

*Des maires dans les communes du département suspendent les permis de construire, je ne vous demande pas cela mais d'offrir à Beausoleil des projets esthétiques et respectueux de la nature et surtout de la population. Si vous êtes encore à son écoute, vous vous rendrez compte qu'elle se sent abandonnée et que la qualité de vie se dégrade d'année en année.*

*Quant à l'idée de modifier la circulation sur la route des serres pour la rendre plus difficile et y apporter une augmentation notable qui va nous emmener beaucoup de pollution, je vous demande de revoir cette option.*

*Pour toutes ces raisons, je vous demande, Monsieur le Maire, de demander au promoteur de proposer à la ville de Beausoleil un projet qui colle avec notre époque et à la réalité de Beausoleil.*

**Observation n°63 – 30/06/2023 à 18H32**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°64 – 30/06/2023 à 18H40**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°65 – 30/06/2023 à 20H49**

*Je vote pour le projet.*

**Observation n°66 – 30/06/2023 à 21H04 (Document PDF à télécharger)**

Madame, Monsieur,

Suite à la participation Public par voie Electronique, concernant le projet immobilier « Route des serres – rainettes - guynemer », vous trouverez ci-dessous les remarques que ce dernier soulèvent .  
Les différents points détaillés dans le document émis par la MRAE sont repris et développés :

**1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET, ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, QUALITE DE L'ETUDE D'IMPACT.**

**6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées**

L'étude d'impact indique que le « secteur est favorable pour l'implantation d'un nouveau quartier dans la mesure où les réseaux ainsi que les voiries sont existants » et qu'il répond à « une demande économique » : FAUX

A/ Le Boulevard guynemer est bien trop étroit pour supporter une nouvelle augmentation de sa fréquentation. Il est par endroit difficile de se croiser et par endroit le manque de visibilité représente un réel danger.



B/ Bien qu'une campagne de création de trottoirs sur le Boulevard. Guynemer soit lancée par la commune, il existera encore des zones ou voie piétonne. Une nouvelle fois le manque de sécurité sera augmentée par la hausse de fréquentation.

C/ les infrastructures sont sous dimensionnées par rapport au nombre d'appartements projetés. A différent endroits de cette zone les canalisations des égouts ne sont plus adaptés à toutes les nouvelles constructions de ces dernières années. Comment imaginer l'ajout de 300 appartements.

D/ L'argument de la « demande économique » est **FAUX**.

Il faut se référer au document « Excédents de logements dans les Alpes Maritimes – La situation à Beausoleil – Octobre 2022 » émis par le Groupement des associations de défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur »

Les conclusions de cette étude sont édifiantes « La population de Beausoleil est stable, les logements construits alimentent actuellement le parc des résidences secondaires, menant à une consommation foncière de son territoire qui ne profite pas à la population résidente. La ville devrait à l'avenir pouvoir réduire cette consommation en privilégiant l'occupation des logements existants (affectation des résidences secondaires à la résidence principale) ».

E/ Si l'on ajoute à cette conclusion que le projet ne prévoit que 6% des logements projetés au social. Il est bien clair que cette nouvelle promotion immobilière ne fera qu'augmenter le parc de résidences secondaires déjà nombreuse dans la commune.

F/ Les besoins en logement sont liés strictement à l'évolution de la population, d'après l'INSEE, toujours dans le document cité précédemment les « besoins en logements sur Beausoleil devraient être relativement modestes : 15 par an en moyenne annuelle sur les 20 ans à venir ».

Données INSEE	2020	2030	2040
<b>Population :</b>	13417	13553	13691
- Evolution en 10 ans :	-	+136	+138
- Evolution en % / an :	-	+0.101%	+0.101%
<b>Taille des Ménages :</b>	2.139	2.108	2.085
- Evolution en % / an :	-	-0.22%	-0.147%
<b>Besoins en logements pour la population :</b>	6273	6429	6566
- Besoins en logements nouveaux sur 10 ans :	-	+156	+137
- Besoins en logements par an :	-	+16	+14

G/ Il est facile de constater que les immeubles sont peu habités et à la nuit tombée peu d'appartements sont éclairés.



## 2. ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENTS ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET

### 1. Risques naturels liés aux mouvements de terrain

A/ Il est incompréhensible qu'aucune étude concernant les mouvements de terrain de cette zone n'a été engagée. Des études ont été réalisées sur le Vallon des Moneghetti et le quartier de La Rousse qui ont menées à la conclusion que Beausoleil est exposé à des aléas de mouvements de terrain de grande ampleur. L'urbanisation des dernières décennies a déstabilisé certains secteurs qui sont maintenant exposés et impacté. Le document émanant de la SMIAGE et piloté par la commune de Beausoleil datant de Mai 2023 en témoigne.

Le fait qu'aucune étude n'ait été réalisée dans la zone du Boulevard Guynemer soulève de nombreuses interrogations :

- pourquoi ce secteur qui a subi le plus de modifications ces dernières années sur la commune n'a motivé aucune étude?
- Cela aurait pu être le cas, puisque lors de la construction de l'immeuble « Monte Carlo Plaza » sis 47-2 Boulevard du Guynemer, un glissement de terrain s'est produit avec évacuations de l'immeuble voisin. Pourquoi les constructions se sont poursuivies ?
- La zone en amont du projet « serres-rainettes » offre des ravines sans stabilités; Pourquoi un immeuble est prévue à la base de cette fragilité?
- 
- Ne faut il pas vérifier la stabilités du Chemin des Serres (Nord), ou la canalisation d'égout de la Maison de retraite Fontdivina a été installés en relief et non encastrée car le terrain était trop instable ?



- L'ajout de cette canalisation a crée des mauvaises odeurs sur toute la longueur de la route des Serres car les infrastructures existantes n'étaient pas prévues pour supporter une telle modification . Est ce qu'une étude avait été réalisée ou tout simplement devant l'exigence des besoins les travaux se sont imposés ? Est ce que cela se reproduira sur le Boulevard Guynemer ?

- Pourquoi aucune étude au niveau du Chemin des Serres (Sud) qui présentent le même danger de glissement de terrain n'a été réalisée lors de la construction du 28, Boulevard Guynemer ?
- L'immeuble a été construit en aval avec une ravine non stabilisée.
- La canalisation de distribution d'eau potable n'a pas pu être enterrée et le long des escaliers des rainettes en apparent sans aucune protection.



court

- Les escaliers peuvent être coupés à tout moment et rien n'a été prévu, aucune sécurisation de la zone... Les promoteurs ont pu mener à bien leurs constructions.
- Est-ce que cette situation pourrait se reproduire dans les escaliers de la noix ?
- Devons-nous laisser les promoteurs détériorer notre ville et prendre le risque que des accès piétons soient coupés ?
- Comment ne pas imaginer que le nombre de mètres cubes qui vont être déplacés et les excavations vont largement fragiliser ces zones ?
- Seule réponse à tout cela, la commune n'a pas mené d'enquête dans la zone « Serres-Rainettes-Guynemer » tout simplement parce que PAS D'ETUDE : PAS DE RISQUE » et le feu vert est donné à de nouvelles constructions.

### 2.3 paysage

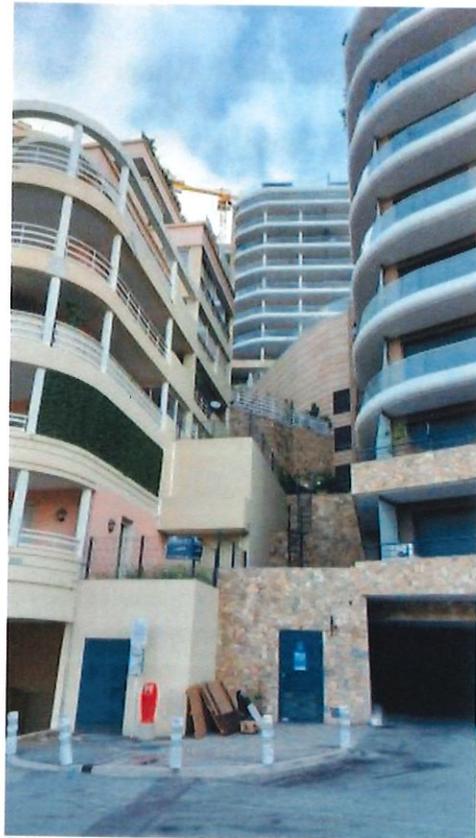
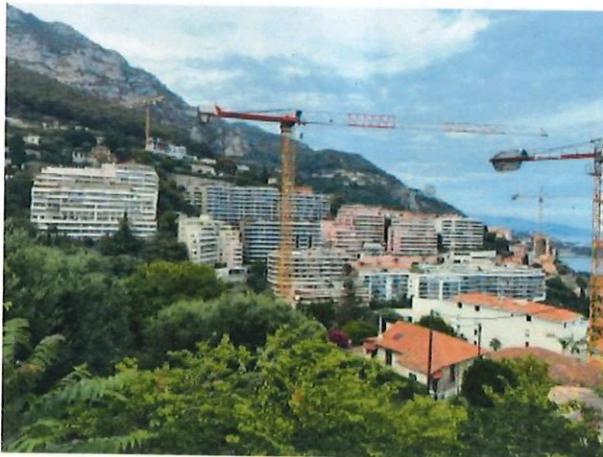
Les constructions projetées sur cette zone sont des barres d'immeubles qui ne correspondent plus aux critères immobiliers actuels. Les bâtiments sont implantés de telles manières que de nombreux appartements n'auront aucune vue si ce n'est l'arrière du bâtiment situé plus au Sud. Le projet a un très fort impact sur le paysage sans offrir une réelle qualité de vie.

Il est important d'insister sur le fait que cette zone est déjà énormément impactée par la construction du « Victoria Palace ».



Les fondations d'une partie du projet « Serres-rainettes » ont débutés et on notera que la totalité du terrain a été vidée de ses terres. La bétonisation est prévue à son maximum. La préservation des espaces verts dans toutes les nouvelles constructions du Boulevard Guynemer n'a pas été une priorité ni même une option esthétique. Le Boulevard Guynemer est défiguré et fait l'objet de nombreuses moqueries dans Monaco Beausoleil ainsi que les Alpes

Maritimes. Il est devenu une caricature de l'urbanisation à outrance.



## GENERALITES

1/ Toute les villes de France font des efforts afin de créer des espaces verts, des zones qui vont permettre dans un futur proche de lutter contre le réchauffement. Beausoleil fait exception à cette règle. A savoir, la modification du PLU prévoit que tout ce qui se situe en dessous de la moyenne Corniche pourra faire l'objet d'une « bétonisation » et pour compenser les zones situées au-dessus de la moyenne corniche seront préservées. Il faudra connaître la définition du mot « préserver » par la mairie. Il est devenu clair que le futur de la ville de Beausoleil sera une zone de très forte densification où la qualité de vie sera sacrifiée au profit du marché immobilier. Il est ridicule d'imaginer compenser le béton situé au Sud de la ville par de la verdure au Nord.

2/ Sur une partie des terrains concernés par le projet il existe des dizaines d'oliviers plus que centenaire. Il est tout aussi important de préserver cette zone verte afin d'absorber les chaleurs prévues dans les prochaines années. La pression immobilière ne doit pas dicter la politique de Beausoleil en matière de qualité de vie. Le boulevard Guynemer à durant ces dernières années subit de nombreux changements. Le nombres d'immeubles s'est multiplié à grande vitesse. Il est peut être

arrivée le moment de ralentir et de revoir un projet plus raisonnable.



Oliviers centenaires

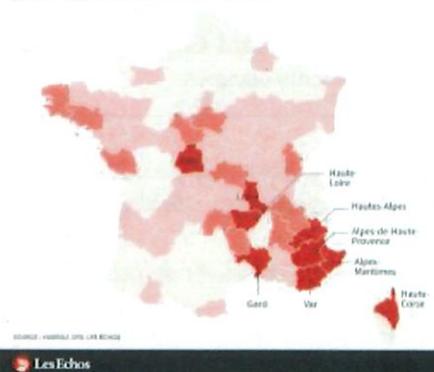
3/ 2022 a été une année record en terme de sécheresse, faisant connaître à la population des mises en vigueur de restrictions d'eaux alors jamais connues, y compris sur la commune de Beausoleil. De même que l'hiver 2022/2023 nous a fait aussi connaître la menace de coupure de courant, alors comment imaginer qu'un tel projet avec 296 appartements et une piscine, puisse s'intégrer dans ces nouvelles restriction, logiques de préservation des ressources énergétiques et naturelles.

29 juillet 2022  
Niveau maximal des restrictions mises en place face à la sécheresse par département  
Pau d'eau ou plus Sécheresse Niveaux variables Plus



Les nappes phréatiques en France métropolitaine

Niveau des nappes phréatiques au 8 août 2022, par département  
Très bas Bas Modérément bas Normal ou haut



## ROUTE DES SERRES

Le quartier de la Route des Serres représente encore l'équilibre entre les immeubles et les logements individuels. Le cadre de vie est agréable et les habitants apprécient d'être à proximité immédiate du centre ville. Ce quartier est traversé par la Route des Serres, une impasse. Il est effectivement par endroit difficile de se croiser en voiture. la situation n'est pas idéale mais le projet de prolonger la route en voie privée jusqu'au Bd Guynemer, n'est qu'une supercherie.

1/ Comment oser appeler une route privée ou en plus de la population actuelle auront accès plus de 450 véhicules correspondant aux nombres de parking prévus dans le projet. Vous pouvez ajouter à ce nombre de véhicules les utilisateurs du Boulevard Guynemer qui lorsque ce dernier sera saturé emprunteront la « route privée ». Le terme « privé » attribué à la Route des Serres est juste un habillage pour essayer d'amadouer les occupants actuels.

2/ Des Aménagements sont Possibles afin d'amélioré la situation

3/Il faut également préciser que si la route des serres sera à sens unique dans le sens montant, les véhicules de cette zone viendront grossir la densité de la circulation du Boulevard Guynemer qui est saturé tous les matins.

4/ Entre la peste et le choléra, il est parfois préférable de conserver la situation actuelle.. Il est possible de créer une route privée à double sens pour desservir uniquement le projet à partir du Boulevard Guynemer

5/ Pour Rappel le Panneau d'interdiction de tonnage de plus de 7,5 Tonnes est présent au tout début de la route.

Attestant par conséquent d'une fragilité établie de la route, et contradictoire avec une sur-fréquentation de celle ci.

6/ Toujours sur la route des Serres il est important de souligner là aussi que deux projets immobiliers sont en cours d'instruction de permis de construire pour l'un et en projet d'acquisition pour l'autre.

#### **SOCIAL**

La mairie souligne la pression de l'Etat pour la création de logements sociaux. Il est à noté que sur les 296 logements seulement 19 appartements seront dédiés au social , soit 6,4%. Bien loin des chiffres annoncés lors des réunions publiques.

Les immeubles du Boulevard Guynemer sont des immeubles ou le soir on constate moins de la moitié des appartements occupés.

---

#### **SYNTHESE**

Beausoleil s'est engagé dans une voie à l'opposé de toutes les recommandations internationales sur de nombreux sujets d'actualité : écologie, densité, réchauffement climatique, urbanisation, qualité de vie, etc...

Il devient indispensable d'essayer de préserver ce qui reste de verdure et de charme à cette ville qui a connu un développement certes indispensable mais qui maintenant tant a faire retourner Beausoleil dans l'image d'une banlieue . Son seul charme serait la proximité immédiate de la Principauté de Monaco sans avoir les moyens d'offrir une qualité de vie. Il ne faut pas confondre, Beausoleil est bien en France et si elle bénéficie de nombreux avantages offerts par la principauté , il lui est impossible de rivaliser.

Il devient maintenant important d'entretenir l'existant qui malheureusement se dégrade. Nous pouvons tous constater:

- L'état des trottoirs, les barrières de protection, les aménagements publics, etc sont sales
- Les poubelles débordent
- Le revêtement du Boulevard de la république est dans un état déplorable
- Les personnes qui se rendent au Stade du Devens à pied marchent directement sur la route , aucune protection face à la circulation très dense à cet endroit
- Le dernier jardin pour enfants qui a été modernisé se trouve sur la toiture terrasse d'un immeuble, sans verdure , sans ombrage.
- Le peu de jardinières situées au Boulevard de Verdun ont été supprimées

- Les différentes jardinières ou petits espaces verts , notamment aux escaliers de la noix , n'ont pas vue de jardinier depuis 2 ans.
- La liste peut se prolonger comme cela durant de nombreuses lignes.

Quant à modifier le sens de circulation d'une route desservant un quartier soit modifié pour permettre à un énorme projet immobilier de se réaliser, en expliquant que cela va améliorer la situation existante, cela n'est que mensonge et contraire à la volonté d'une écrasante majorité des habitants de ce quartier.

Il y a suffisamment de choses à réaliser dans notre ville avant de multiplier les appartements. Un projet est certes possible mais à taille raisonnable. La ville doit avant de poursuivre son développement faire l'objet d'une réelle étude , réalisée de manière honnête, objective et libérée de toute pression financières et/ou immobilières. Nous souhaitons que la fuite en avant s'arrête, que le futur soit construit en tenant compte de toutes les préoccupations environnementales et que la qualité de vie soit remise à sa place à savoir être **PRIORITAIRE**.

Nous ne laisserons pas les clés de la ville à une poignée de personnes, devenues trop nombreuses ces dernières années, pour qui Beausoleil est un terrain de jeu à bâtir.

Au vu du contexte Climatique et écologique actuel, il serait bien de revoir le projet de manière plus innovante, réfléchi, et responsable.

---

**Observation n°67 – 30/06/2023 à 21H15**

*Je vote pour le projet*

**Observation n°68 – 30/06/2023 à 22H10**

*Je vous informe que je suis absolument contre ce projet ! Stop à la bétonisation de cette ville, il s'agit d'un projet inadapté à ce quartier et surtout à la route où il est déjà très difficile d'y circuler ! N'est-il pas possible de conserver le peu d'espace vert qui reste dans cette ville ? Tout ça pour encore ne faire que croître le business des résidences secondaires. Nous subissons tous les jours des refoulements d'égouts dans les rues du quartier, c'est insoutenable ! Et pour ça absolument rien n'est fait, et encore y rajouter des centaines de logements sur ce réseau est absolument impensable. Arrêtons toutes ces constructions s'il vous plaît ! Merci !*

**Observation n°69 – 30/06/2023 à 23H17**

*Je vote pour le projet*

## Annexe n°2- Pétition des riverains

### PETITION

Monsieur Le Maire,

Nous avons pris connaissance d'un projet de construction anachronique et pharaonique dans le quartier des serres à Beausoleil.

Ce projet prévoit la construction de 296 appartements (dont 19 logements sociaux) répartis sur 10 Batiments et 442 places de stationnement. Là où d'autres villes luttent contre la sécheresse et préservent ses ressources et prennent en compte le réchauffement climatique Beausoleil fait le choix de bétonner.

Ne nous ridiculisons pas en nageant à contre courant.

La population de la ville est stable, une baisse d'emplois, des fermetures de classes, prouvent que l'argument économique ne tient pas. Ce projet ne peut que multiplier le nombre de boîtes à clés qui fleurissent sur les façades de notre ville.

La modification de la circulation de la Route des Serres ne sert pas aux habitants de ce quartier mais uniquement au projet. La route est fragile et les occupants ne souhaitent pas voir cette route s'ouvrir vers le Boulevard Guynemer.

Ce projet d'ampleur, augmente l'urbanisation d'un secteur très fortement impacté.

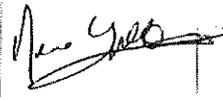
Cela ne peut qu'aggraver le risque de glissements/mouvements de terrains.

Cette urbanisation intensive et continue de notre ville, amplifie l'effet des îlots de chaleur urbains.

Il serait intéressant pour Beausoleil de présenter enfin un projet innovant et respectueux de notre environnement.

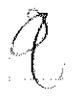
Tous ces arguments sont développés sur les documents ci-joint et toutes les signataires en ont pris connaissance.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons, Monsieur le Maire, de ne pas donner un avis favorable aux demandes de permis de construire de ce projet PC n° 006 012 22H0010 et PC n° 006 01222H0011).

DATE	NOM ET PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
17/05/23	PAUJETTI MARINA	95B Escalier de la Noix Beausoleil	
17/06/2023	SPINETTA Nora Catherine	150 Route des Serres escalier de la Noix Beausoleil 06210	
18/06 2023	GAROSIO JESSICA	34 route des serres 06210 Beausoleil	
18/06 2023	SABENA Mathieu <del>Matthieu</del>	41 Route des Serres 06210 Beausoleil	
18/06 2023	Hestric Berast	34 Route des Serres	

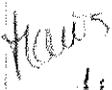
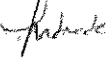
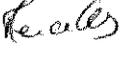
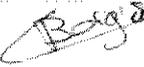
DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
22/06	MARIN JO ANPOINB	13 BO GUYMENA	
	BETELLI ETIENNE	18BIS ROUTE DES SERRES	
	ETIENNE BETELLI	24 ROUTE DES SERRES	
23/06	GOISLARD Chantal	17 Chemin des Serres	
23/06	GOISLARD Benoit	17 Chemin des Serres	
	Goisnard Renaud	17 Chemin des Serres	
	Goisnard Thomas	17 Chemin des Serres	
	Louise Aubouquelli	39 Rte des Serres	
	Jean François BOTTIN	39 Rte des Serres	
23/06	BASSO DE MARCO Marie	160 Escalier de la Noie	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
14/06	LABIBES Martine	Re's - les Serres 31 pte des Serres Beausoleil	
17/06	JONES LILLY Christophe Chantal Silva Adriana	31 ROUTE DES SERRES 06240 BEAUSOLEIL 31 Route des Serres 31 Route Des Serres 06240 Beausoleil	  
17/06	FEDERICO VELLA	33 ROUTE DES SERRES	
17/06	Anja Behrend ANGELO	33 Route des Serres	 angelo kandari
	CHIARO		CHIARI Pelle
	Eimocchio Roger	26 Route des Serres	
	Riveri Jean	20 Route des Serres	

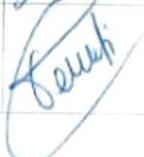
DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
17/06/23	Denis Angelle	35 escaliers des Serres 06240 Beausoleil	
17/06/23	SIONIAC - GOTTIN Nathalie	39 route des Serres 06240 BEAUSOLEIL	
18/06/23	BOTTIN Guillaume	39 rue des Serres 06240 Beausoleil	
18/06/23	SPINETTA Isabelle	150 escaliers de la mine 06 240 Beausoleil	
18/06/23	Spietta Vincent	150 escaliers de la mine 06240 Beausoleil	
18/06/23	Spietta Pierre	150 escaliers de la mine 06 240 Beausoleil	
18/06/23	ZARASOZA Ysabelle	31 ROUTE DES SERRES 06 240 BEAUSOLEIL	
18/06/23	ZARASOZA Cecilia	31 ROUTE DES SERRES 06240 Beausoleil	
10/6/23	de Costa Jule Pascal	Maison 150030 Escalier de la mine P-53 06240 Beausoleil	
17/06/23	Cehang Karay	1 Bd Guyonnet 06240 Beausoleil	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
18/06/23	GEHAMY MAYA	1, Bd Guynemer Beauséjour	
20/06/23	Celany Charles	1 Bd Guynemer 06240 Beauséjour	
20/06/23	GEHAMY CARILLE	1 bd guynemer 06240	
20/06/23	PRADEN N. LOUISE	1 Bd Guynemer 06240	
20/06/23	EARLISO RODNE	1 Bd Guynemer 06240	
20/06/23	LANZA LAURETTE	1 Bd Guynemer 06240	
20/06/23	ENZO GIORDANENGO	1 Bd Guynemer 06240	
20/06/23	LAURENCE LANZA	1 Bd Guynemer 06240	
20/06/23	LANZA AINE	1 Bd Guynemer 06240 Beauséjour	
20/06/23	ELICELI ANITA	1 Bd Guynemer 06240 Beauséjour	

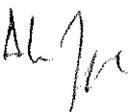
DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
21/06 2023	VICARINA LOGAN	47 Escalier de la 1 <sup>re</sup> Nelson DICKENS 06210 Beausoleil	
21/06 2022	JANNA Jean Louis	180 Escalier de la Noy 06210 Beausoleil	
21/06 2023	JANNA Olyk	180 Escalier de la Noy Beausoleil	
21/06 2023	GAROSCIO Domise	13, chemin des Serres 06210 Beausoleil	
21/06 2023	Romain MORIELLE	13, chemin des Serres 06210 Beausoleil	
21/06 2023	GAROSCIO Claude C	1000 ad Prince Rainier III 06210 Beausoleil	
21/06 2023	GAROSCIO Georges	1000 ad Prince Rainier III 06210 Beausoleil	
21/06 2023	GAROSCIO Annie	13, chemin des SERRES Beausoleil	
21/06 2023	Thierry Santiago Santiago	31 route des Serres	
21/06 2023	Santiago Santiago	31 route des Serres	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
18/06	Guedes Santos Ana	14 Route des Serres	
18/06	Pinto Guedes Maia	14 Route des Serres	
18/06	Monteiro Santos Hamilton	14 Route des Serres	
18/06	Lau Andrade	1803 Escaliers de La Noie	
18/6	Paula Teubis	15 bis Route des Serres	
18/6	Yogani	15 BIS ROUTE DES SERRES	
18/06	Romeo Mendes	15 bis Route des Serres	
18/06	Mariana Mendes	15 bis route des serres	
19/06	LA PLANCHE Danielle	35, route des Serres	
19/06	BORGIA christophe	35, route des Serres	

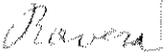
DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
19/6	Jaquera Caroline	35 Rte des Serres "Le Galypso" 06240 Beauséal	
19/6	Jaquera Philippe	"	
19/6	Bongama	35 Route des Serres de Calypso 06240 Beauséal	 IMMEUBLE C.A.R CALYPSO SERRES
19/6	CATANIA Nanon	35 route des serres LE CALYPSO 06240 Beauséal	
19/6	RENARD Kevin	35 route des serres 06240 Beauséal	
19/6	TEROSI N. Laure	35 Rte des Serres - 06240 Beauséal	
19/6	TEROSI MARC	35 Rte des Serres 06240 Beauséal	
19/6	LAMONGIE Roland	35 Rte des Serres	
19/6	LAMONGIE Marcelle Roland	35 Rte des Serres	
19/06	LAMONGIE Eve	35 Rte des Serres	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
17/6	CLEMENT Richard	29 Route des Serres	
	SALOMON FLORIAN	31 route des serres	
	SIMON JACQUES	31 ROUTE DES SERRES	
	Alberti Valentine	31 Route des Serres	
	SALOMON CORINNE	31 Route des Serres	
	Calgia Cyril	31 Route des serres	
	GOUZY Patrick	31 Route des Serres	
	CAGLIARDI Leon	29 Route des Serres	
		11 ROUTE DES SERRES	
	PATRICIE Venuti	VENUTI PATRICIE Bd Guymer	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
18/06	SARINA Marine	41, route des Serres 06240 - BEAUSOLEIL	
20/06	FERRARI Yoann	9 chemin des serres 06240 Beausoleil	
20/06	FERRARI Benjamin	9 chemin des serres 06240 Beausoleil	
20/06	FERRARI YVES	1 Bd GUYOTIER 06240 BEAUSOLEIL	
20/06	FERRARI YVAN	9 chemin des serres 06240 BEAUSOLEIL	
20/06	FERRARI BRIGITTE	9 chemin des serres 06240 BEAUSOLEIL	
21/06	BAYE MARIA	35 Route des serres 06240 Beausoleil	
21/06	BAYE Roland	35 Route des serres 06240 Beausoleil	
24/06	BUCQUET Frank	35 Route des serres 06240 Beausoleil	
24/06	Cardon Candice	35 Route des serres le Colypso Beausoleil	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
18/06/23	DA COSTA VAGÉ VAGÉ	ESCALIER DE LA MOIS N° 53	
19/6/23	MONGE ALINE	27, Rte des Sens B1	
19/6/23	MONGE JULIE	27, Rte des Sens B1	
19/6/23	MONGE <del>GEORGES</del>	27, Route des Sens B1	
19/6/23	Benjamin Marie Yvick	15 Escalier de la Mois	
19/6/23	MONGE DELPHINE	27, Rte des Sens B1	
19/06	GORGALOS DANIELA	33, Route des Sens B1	
19/06	GORGALOS DANIEL	" "	
19/06	SCAFFALI Stéphane	35 route des Sens 06200 Decoultes	
19/06	SCAFFALI Gilbert	" "	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
19/6	AMBROSIANI EVELYNE	35 Route des Serres 06240 Beausoleil	
19/6	<del>PREISE</del> PREISE NATHALIE	35 Route des Serres 06240 Beausoleil	
19/6	<del>PREISE</del> PREISE HELOISE	35 Route des Serres 06240 Beausoleil	
19/6	<del>PREISE</del> PREISE WERONIQUE	35 Route des Serres 06240 Beausoleil	
19/6	BOUSSQUET NATHALIE	35 route des Serres 06240 Beausoleil	
19/06	ALEXAU Paul ① Scherpf ② Scherpf ③ Scherpf ④ Scherpf	35 route des Serres 06240 Beausoleil 35 route des Serres 06240 Beausoleil 35 route des Serres 35 route des Serres	    

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
19/06	MOBEIRA DE SOUSA WILLY	35 ROUTE DES SERRES	
19/06	THIBAUDIN Anne	35 route des Serres	
19/06	SANTI general au	35 route des Serres	<del></del>
19/06	Jotto Florence	35 route des Serres	
19/06	MWARDS Véronika	35 route des Serres	<del></del>
19/06	MWARDS Robert	35 route des Serres	<del></del>
19/06	THIBAUDIN Didier	35 route des Serres	
19/06	GAROSCO Claire et Lucie	15 chemin des Serres	
19/10	GAROSCO Rosal	15 chemin des Serres	
20/6/23	RAVERA RAYMOND	25 ROUTE DES SERRES	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
20/6/23	RAVENA Basile	25, Route des Serres Beausoleil	Ravena
20/6/23	RAVENA Nely	25 Route des Serres Beausoleil	RAVENA
20/6/23	AGUESI Charles	3, Route des Serres Beausoleil	Aguesi
20/6/23	AGUESI Fabrice	3, route des Serres Beausoleil	Aguesi
20/6/23	PERKLEO TIFFANY	3, route des Serres Beausoleil	PERKLEO
20/6/23	DAS DORES ARNAUD	3, route des serres Beausoleil	<del>Das Dores</del>
20/6/23	FERREIRA GEORGIA	3, route des Serres Beausoleil	<del>Ferreira</del>
20/6/2023	COQUILLON Nathalie	47 escaliers de la Nive Nouveau Pons 06240 Beausoleil	Coquillon
20/6/2023	COQUILLON Judit	47 escaliers de la Nive 06240 Beausoleil	Coquillon
20/6/2023	VIGANA LEANNIC	47 ESCALIERS DE LA NOUVEAU PONS 06240 Beausoleil	Vigana

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
18/06	Ermeneg. P	31 Route des Serres	
18/06	Prkscuzgi Adrien	53 escaliers de la Noix	
18/06	Deniu NARC	30 route des Serres	
19/06	Mme Ferdi	31, route des Serres	
19/06	Deffoet Ludovic	31 R. Des Serres Beausécul	
19/06	Drs. S. J. P. P. P. P. daniel	31 Route Des Serres APP 48	
19/06	PERRONE Jacques	35 RR des Serres Beausécul	
19/06	Perrone Steph.	35 RR des Serres 06260	
19/06	CHARLEW JANINE	13 BD GUYNEPIER	
	PETRULLI GIORGIO	37 RUT DE SERRES	

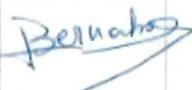
DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
19-6-23	Lai Mathilde	18 Route des Serres Beausoleil	
19-6-23	Lai Valerie	18 Route des Serres Beausoleil	
19/6/23	Leonelli Georges	18. Route des Serres Beausoleil	
19/6/23	Leonelli Marie-France	18. Route des Serres Beausoleil	
19-6-23	Rosa Maria Duarte	18. Route des Serres Beausoleil	
19.6.23	Ribeiro Duaso Duarte	18. Route des Serres Beausoleil	
19-6-23	naissre de almida NAGI	18 ROUTE des serres Beausoleil	
19/6/2023	Leonelli Jean-Luc	18 Route des Serres Beausoleil	
19/6/2023	DE ALMEIDA ANA-BELA	18, route des serres Beausoleil	
20/06 2023	Gimenez Laurent	18 Routes des Serres Beausoleil	

# PÉTITION ROUTE DES SERRES

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
19/06/23	BERNIGAUD Gaure	5 route des serres Beausoleil	
19/06/23	Bernigaud Agnes	5 route des serres 06240 Beausoleil	
19/06/23	BOUKIA Deniz	5 route des serres 06240 Beausoleil	
19/06/23	Bernigaud Michael	15 Escalier de la Mois Berusoleil	
19/06/23	BERNIGAUD Patrice et Claudine	15 escalier de la Moir 06240 Beausoleil	
19.06 23	SANGIORGIO Monica	15 escalier de la Noir 06240 Beausoleil.	
20/06 23	LEE / PETITJEAN Jae-Eun / Matthieu	31 Route des Serres 06240 Beausoleil	
21-06 2023	MASINI Lucienne	11 Route des Serres 06240 Beausoleil	
21.6 2023	ISOART Charles Elisabeth	11. Route des Serres Beausoleil	
21.6 2023	ISOART Marianne	11 route des serres 06240 Beausoleil	

Vendredi 19<sup>H</sup> au rond point

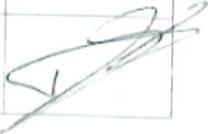
DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
	Banche Colin Laurenso	24 Route des Serres Beaurepaire	
	M. d. M <sup>me</sup> Costa Banche. Soares Harcis	24 Route des Serres	
	Maria Silva	1 Route Des Serres	SILVA
	RICHARD A.	14A Route des Serres	
	LOPEZ de CEBALLOS	14A Route des Serres	
	Alain NICOD	14 Rue des Serres	NICOD
	Igorat Bendarchuk	14A Rue des Serres	
	CARIBES EWA	31 Route des Serres	
	RENIA S BUG WOZNY	13 BLVD GUYNEMER APT. 41	
	MARIA DA PENHA SOARES	13, BD GUYNEMER AP. 43	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
	ASTRID LUISA	20 ROUTE DES SERRES	
	PERRONE Delphine	14A rte des Serres	
	BURNOT Hélène	12 route des serres	
	BERNABO Renée	12 route des serres	
	MUNTEANU Daniela	14 route des Serres	
	Burno François	6 Avenue de Verdun	
21.06	Jai ROSEL	26 Avenue des Serres	
21/06	RIVA Jean	20 Route des Serres	
22/06	Savary Yasmine	31 Route des Serres	
22/06	DOX DEBORAH	35 Route de Serres	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
21/06	Ciccanello eric	32 Route des Serres	
21/06	Ciccanello Panywan	32 Route des Serres	
21/06	Falchetti Veronique	14 Route des Serres	
21/06	Ercandiani Raissa	14 Route des Serres	
22/06 2013	PELAZZA Jean Luc	15 bis route des Serres	
23/6	FLECHE Dieci	17 Route des Serres	
23/06	EINHOUBOD Philippa	20 Route des Serres	
23/06	Rioux Maureen	11 rte des serres	
23/06	Tony Suzanna	21 rte des Serres	
23/06	Quana Suzanna	21 rte des Serres	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
22/06/23	FOURNEAU KEVIN	4 Bd GUYNEMER 06240 Beausoleil	
22/06/23	ZIMON ALAIN	1, Bd Gynemer 06240 Beausoleil	
22/06/24	Bolot Laurent	1, Bd guynemer 06240 Beausoleil	
22/06/23	OIRAV ROBERTO	1 Bd GUYNEMER 06240 BEAUSOLEIL	
22/06/23	MAMOLA Natacha	1, Bd Guynemer 06 240 Beausoleil	
23/06	AITE AGNES	39 Route des Serres	
23/06	BELLA JUPITER	" "	pb 
23/06	MOREVO Reni	47 BD GUYNEMER 06240	
23/06	PETITJEAN Nathalie	31 Route des Serres 06240 Beausoleil	
23/06	AGIERA Alain	31 Rte des Serres 06240 Beausoleil	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
19/6	AUCOLE Aurb	47. Bd Guyon 06240 Budes	
20/06	ELZA PIATSIAN NIAVA	31. route des Serres 06240 Beausoleil	
20/6	DE BONO elain	06 240 Beausoleil	
20/06	BORGIA DANIL	31 Route des Serres	
20/06	CRÉTIN ADRIEN	31, route des serres 06240 BEAUSOLEIL	
20/06	RODRIGUES DA SILVA Sonia	31, route des Serres 06240 BEAUSOLEIL	
20/06	CAMPAGNA chessa	31, rte des serres 06240 Beausoleil	
20/06	RODRIGUES ARTINDO	31 rte des serres 06240 Beausoleil	
23/06	M. d'Y/m Revelin	31 route des serres 06240 Beausoleil	
22/06	DION JULIEN	31 Route des Serres 06240 Beausoleil	
22/06	DION Mariola	31 route des Serres 06240 BEAUSOLEIL	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
23/6 2017	PUCONIAE Gérard	13 Bd Gwynemer 06240 Beausoleil	
23/06 23	ANGELO Corinne	18 route des Serres Beausoleil	
23/06	SPINELLI Nicolas	2398, chemin de Grime	
23/6	Comes Fátima Fátima	25 Escala de la Noix	
23/6	Comes Fátima Romeu	25 Escala de la Noix	
23/6	VIAL Rene	45 Bd Gwynemer.	
23/6	LORENZO Auripe	45, Bd Gwynemer	
23/6	PEREIRA MONTEIRO Márcia	35 route des serres	
23/6	SERAFINI LETIZIA	60 Bd Gwynemer	
23/6	BOUOAIN DAVID	14 Bis Route des Serres	

DATE	NOM PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE
22/06	Dias Valentina	31 Route des Serres Residence les Serres 06240 Beausoleil	Valentina
22/06	LYON Christine	31 Route des Serres Residence les Serres 06240 BEAUSOLEIL	[Signature]
22/06	Dias Martino	31 Route des Serres 06240 Beausoleil	Martino
22/06	JARRET Christine	31 Route des Serres Residence les Serres 06240 BEAUSOLEIL	[Signature]
22/06/21	M <sup>M</sup> FERNIK M. MACHUCA A	21 Route des Serres Residence les Serres 06240 Beausoleil	[Signature]
22/06	BERNARD GREGORY	31 Route des Serres Beausoleil	[Signature]
23/06	M et Mme Montoya A	31 route des Serres 06240 BEAUSOLEIL	[Signature]
23/06	BASSO DE MARCO Josiane	160 escaliers de la Nova Beausoleil	[Signature]

# Annexe n°3- Avis reçus dans le cadre de l'instruction des permis de construire n° « PC 006 012 22H0010 » et « PC 006 012 22H0011 »



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes

Dossier suivi par : ISABELLE LEVANTI

Objet : demande de permis de construire

**MAIRIE DE BEAUSOLEIL**  
**BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE**  
**06240 BEAUSOLEIL**

A Nice, le 11/01/2023

numéro : pc01222H0010

adresse du projet : 41 BOULEVARD GUYNEMER 06240  
BEAUSOLEIL

nature du projet : Construction immeuble

déposé en mairie le : 28/07/2022

reçu au service le : 14/11/2022

servitudes liées au projet : LCAP - rayon de 500 m hors champ de  
visibilité - Site inscrit - Oppidum du Mont des Mules - Site inscrit du  
Littoral de Nice à Menton

demandeur :

SCCV BEAUSOLEIL ROUTE DES  
SERRES

PENE Pierre-Henry

58-60 AVENUE EDOUARD VAILLANT

C/O OGIC

92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Ce projet est situé dans le site inscrit désigné ci-dessus. Les articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et R.425-30 du code de l'urbanisme sont donc applicables.

**Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable.**

L'architecte des Bâtiments de France

Etienne MARKT

Direction Eau et Assainissement  
Affaire suivie par M. VEDRENNE  
04 22 13 01 96 – y.vedrenne@carf.fr

**Objet : Avis PC 006 012 22 H 0010**  
**Sccv Beausoleil les Serres**  
**41 boulevard Gynemer – chemin les Serres**  
**06240 BEAUSOLEIL**

**PJ : 1 dossier en retour**

Conformément aux articles R.111-2, R.111-8 du code de l'Urbanisme les prescriptions spéciales suivantes sont à respecter :

Toutes les interventions sur le domaine public pour le raccordement aux réseaux seront réalisées au démarrage des travaux à une date définie avec les services concernés.

#### AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES :

##### \*Eaux pluviales :

Sur la base des dimensions d'ouvrages (surface utile  $\times$  hauteur utile) présentés dans l'étude hydrologique et hydraulique n°227/22 "Eaux et Perspectives", en tenant compte d'une pluie statistiquement centennale (conformément au règlement du PLU communal), les volumes des bassins écrêteurs seront à minima de :

- Bâtiment A, 72 m<sup>3</sup> (débit de fuite 2,9 l/s max).
- Bâtiment B, 200 m<sup>3</sup> (débit de fuite de 6,9 l/s max).
- Bâtiment C, 108 m<sup>3</sup> (débit de fuite de 4,4 l/s max).
- Voirie, 185 m<sup>3</sup> au minimum avec un débit de fuite calculé en tenant compte du ratio de 35 l/s/ha. Le bassin situé sous la voirie restera en gestion et exploitation privée (pas de rétrocession à la CARF).

Les ouvrages devront disposer de surverses de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales des bassins écrêteurs des bâtiments A, B et C auront pour exutoire le réseau d'eaux pluviales Ø300 mm sous l'escalier existant Chemin des Rainettes, qui se jette à l'aval dans le vallon de la Rousse. Les raccordements effectués sur cette canalisation publique existante se feront via des regards qui resteront en gestion privative.

La collecte des eaux de ruissellement du bassin versant "Amont" ne devra pas transiter par les bassins de rétention.

L'exutoire du bassin écrêteur "Voirie", et du bassin versant "Amont" sera le vallon de la Rousse (exutoire à aménager au niveau du vallon busé situé sous le parking en limite Nord-Est du projet, boulevard Guynemer, selon le plan VRD fourni en pièce complémentaire du permis de construire). Dans le cas où le bassin versant collecté et rejeté via ce nouvel exutoire est supérieur à 1 ha, les dossiers de déclaration dits « Loi sur l'eau » à soumettre à la DDTM des Alpes maritimes seront à la charge du pétitionnaire.

Les eaux collectées ne doivent pas aggraver la servitude d'écoulement existante.

**\*Réserves :**

Un regard de busage sera prévu afin de permettre l'accès au vallon pour le nettoyer.

Le raccordement du rejet sur le vallon doit se faire avec un angle de 30° par rapport au sens de l'écoulement.

Les canalisations devront résister aux contraintes de roulement et les remblais seront éventuellement renforcés (béton ...).

Parkings souterrains : les eaux de lavage des garages et de ruissellement des véhicules de ces derniers seront évacués après le passage dans un séparateur d'hydrocarbures vers le réseau d'eaux usées.

Piscine :

La vidange totale de la piscine doit être faite par aspiration sur camion-citerne, par une entreprise agréée.

Les eaux de vidange et de trop plein ne devront pas être raccordées au réseau d'Eaux Usées.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées vers le réseau eaux usées.

**Pour information :**

Autres prescriptions :

Aucun rejet des eaux pluviales et de ruissellement directement sur la voie publique.

Aucune aggravation du rejet des eaux pluviales sur les fonds voisins.

Le pétitionnaire devra respecter le règlement de service des eaux pluviales en vigueur.

Suivi de la réalisation des ouvrages :

La réalisation des ouvrages eaux pluviales **devant être dûment constatée et vérifiée** pendant les travaux par un représentant de la Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, le pétitionnaire devra se rapprocher du secrétariat du service pour la prise de rendez-vous au 04.22.13.01.77.

\***Eaux usées / Eau potable** : Pour les avis sur la desserte en eau potable et l'assainissement, se référer aux prescriptions d'ORFEO/VEOLIA, délégataire de la CARF.

\***Protection incendie** : si des travaux de renforcement de réseau public ou de création d'hydrants publics sont nécessaires pour la protection contre les incendies, ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire puis remis gratuitement aux collectivités compétentes qui en assureront la gestion.

09 MAI 2023

Menton, le  
Le Directeur Général des Services Techniques  
Sylvain MICHELET





DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

DIRECTION GÉNÉRALE  
DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE  
POUR LES SERVICES TECHNIQUES

DIRECTION DES ROUTES  
ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

SDA Menton-Roya-Bévéra

Mairie de Beausoleil  
Service urbanisme  
Boulevard de la République  
06240 BEAUSOLEIL

Menton le, 23 novembre 2022

**OBJET :** PC 00601222H0010

**REFER :** demande en date du 15 novembre 2022

**Travaux :** construction d'un ensemble immobilier

**Lieu :** Adresse : 41 bd Guyonmer Commune ; Beausoleil RD : 51

**Cadastre :** Zone : AC Numéros : 4, 5, 289 et 392

**Demandeur :** SCCV Beausoleil Route des Serres

28 NOV. 2022,  
N° 38070

**AVIS DU GESTIONNAIRE ROUTIER**

L'accès de ce projet immobilier se situe sur la voirie communale, le parking séparé de la route départementale 51 ne pouvant être considéré comme une dépendance de la voirie départementale. Cependant j'émet un avis favorable concernant l'incidence de ce projet en termes de sécurité au niveau de la sortie du parking sur la départementale 51.

Nicolas PORTMANN  
Chef de la S.D.A. Menton Roya Bévéra

Urbanisme Urba concept

Mairie de Beausoleil  
Boulevard de la république  
06240 Beausoleil

Courriel : [caz-accueil-urbanisme@enedis.fr](mailto:caz-accueil-urbanisme@enedis.fr)  
Interlocuteur : GASTALDI Maurice

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

TOULON Cedex, le 09/12/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme **PC00612222H0010** concernant les parcelles référencées ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	41, BOULEVARD GUYNEMER 06640 SAINT-JEANNET
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AC , Parcelles n° 4-5-289-392
<u>Nom du demandeur :</u>	PENE PIERRE-HENRY

Pour la puissance de raccordement demandée de 1000 kVa triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, nous vous informons qu'une contribution financière<sup>1</sup> est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse est valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- En fonction des actualisations des prix des raccordements,
- Des éventuels surcoûts de travaux non standards, notamment les prescriptions du gestionnaire de voirie, qui seront ajoutées au devis lors de l'offre de raccordement finale.
- En cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- Si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.
- En cas d'évolution des réseaux électriques.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Maurice GASTALDI**

**Votre conseiller**

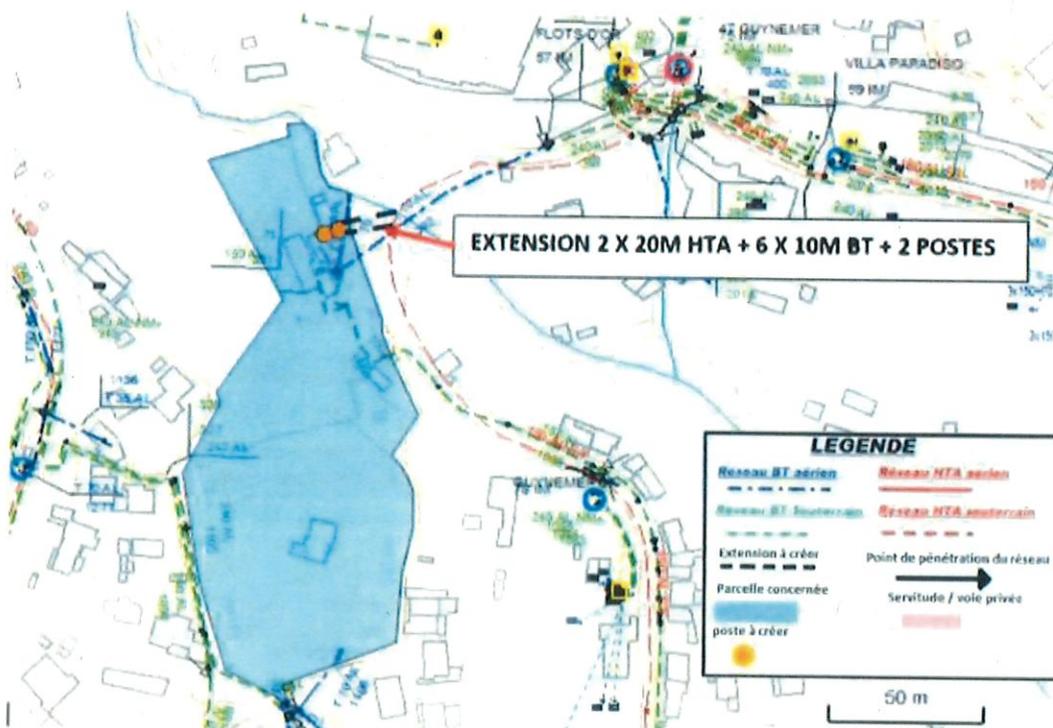


<sup>1</sup> Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie

*Pour information : Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création de 2 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement des postes de transformation et les modalités de financement et de réalisation. Les postes devront être situés en bordure de domaine public et accessibles depuis le domaine public.*

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires.

L'avis d'Enedis concernant le PC n°00612222H0010 pour la puissance de 1000 KVA est raccordable avec une extension de 2 X 20M de réseau HTA + 6 X 10M de réseau BT et la création de 2 postes sur le terrain d'assiette.



Validité de notre avis sous réserve que la solution proposée soit administrativement et techniquement réalisable

**Annexe : Contribution due par la CCU  
(Ceci n'est pas un devis)**

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
*Etude et constitution de dossier réseau moins de 100 m	1	739.63 €	443.78 €	40 %
Consignation réseau HTA Antenne ou Coupure d'artère	1	451.55 €	270.93 €	40 %
Identification de câble	1	180.62 €	108.37 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	863.20 €	517.92 €	40 %
Heure d'étude par Technicien	4	106.52 €	255.65 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	30	160.45 €	2 888.10 €	40 %
Plus-value canalisation supp, tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	70	72.52 €	3 045.84 €	40 %
Fouille confection accessoire HTA Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	2	1 487.50 €	1 785.00 €	40 %
Réalisation jonction souterraine HTA sans terrassement	2	688.86 €	826.63 €	40 %
Raccordement câble HTA Alu dans un poste HTA BT	4	578.36 €	1 388.06 €	40 %
Fourniture et pose câble HTA souterrain 240 mm <sup>2</sup> Alu	40	26.38 €	633.12 €	40 %
Fourniture d'un départ monobloc 400 A pour TIPI	6	224.07 €	806.65 €	40 %
*Fourniture, pose et raccordement d'un ensemble REMBT G3 600	6	934.16 €	3 362.98 €	40 %
*Raccordement câble BT dans un poste HTA BT existant	5	243.11 €	875.20 €	40 %
*Fourniture et pose câble BT souterrain 240 mm <sup>2</sup> Alu	60	24.28 €	874.08 €	40 %
Montant total HT			18 082.31 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté<sup>2</sup> du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté<sup>3</sup> du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement<sup>4</sup> est de 30 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 30 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération.

<sup>1</sup> Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

<sup>2</sup> Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

<sup>4</sup> Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.



17 route de Sospel  
06500 MENTON

MAIRIE DE BEAUSOLEIL  
HOTEL DE VILLE  
06240 BEAUSOLEIL

Référence : ATT 31 -2023

Nom du propriétaire de la parcelle à desservir : SCCV BSL RTE DES SERRES

N° PC ou CU : PC 006 012 22 H 0010

Adresse de la parcelle à desservir : 41 Bld Guynemer - chemin des Serres

Commune : BEAUSOLEIL

Section cadastrale : AC

N° de parcelles : 4-5-289-392

Travaux projetés : Construction ensemble immobilier composé de 117 logements.

### ATTESTATION DE DESSERTE EN EAU POTABLE

Je fais suite à votre demande du 7 avril dernier concernant une attestation de desserte, pour un raccordement à l'eau potable.

Cette attestation comprend les prescriptions particulières suivantes :

**AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES**

- Niche à positionner obligatoirement en limite du domaine public/privé et accessible facilement par nos services ;
- Prévoir toute sujétion de dévoiement des réseaux existants pouvant impacter le projet ;
- Prendre rendez-vous sur place afin d'évaluer les travaux à réaliser ;
- Prévoir la création d'un maillage public entre chemin des Serres et Bld Guynemer sous voirie créée ;
- Conduite non riveaine du réseau public de distribution d'eau potable ;
- Conduite de transport en DN ... située à proximité du projet ;
- Repérage à réaliser sur site par VEOLIA avant tous travaux de terrassement ;
- Côte de desserte maximale .....

**AVIS DÉFAVORABLE**

- Extension de réseau non prévue par la C.A.R.F. ;
- Renforcement de réseau non prévu.

Afin de définir ultérieurement les modalités de cette desserte, merci de contacter notre Centre Service Client au 0 969 322 324 pour convenir d'un rendez vous sur place pour l'élaboration d'un devis.

Menton, le 3 mai 2023  
La Responsable Réseaux/Production  
Manon TREMOULET



17 route de Sospel  
06500 MENTON

MAIRIE DE BEAUSOLEIL  
HOTEL DE VILLE  
06240 BEAUSOLEIL

Référence : ATT 31 -2023

Nom du propriétaire de la parcelle à desservir : SCCV BSL RTE DES SERRES

N° PC ou CU : PC 008 012 22 H 0010

Adresse de la parcelle à desservir : 41 Bid Guynemer - chemin des Serres

Commune : BEAUSOLEIL

Section cadastrale : AC

N° de parcelles : 4-5-289-392

Travaux projetés : Construction ensemble immobilier composé de 117 logements.

### ATTESTATION DE DESSERTE EN EAUX USÉES

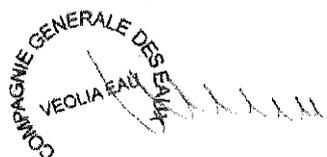
Je fais suite à votre demande du 7 avril dernier concernant une attestation de desserte, pour un raccordement aux eaux usées.

Cette attestation comprend les prescriptions particulières suivantes :

- AVIS FAVORABLE**
- Raccordable gravitairement selon prescriptions ORFEO (prévoir toute sujétion de dé ;
- Raccordable par poste de relevage selon prescriptions ORFEO ;
- Prévoir servitudes pour passage des parcelles traversantes pour le branchement ;
- Nécessite un dévoiement du réseau par la C.A.R.F.
  
- AVIS DÉFAVORABLE DE LA CARF**
- Non raccordable au réseau public ;
- Prévoir toute sujétion de dévoiement des réseaux existants pouvant impacter le projet ;
- Extension réseau non prévue par la C.A.R.F.

Menton, le 25 mai 2023

Le Responsable Assainissement  
Fidèle VINGELLI



ALPES MARITIMES



SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS

Sous-direction de l'organisation opérationnelle  
Groupement fonctionnel prévention  
Centre d'instruction de Alpes-Riviera  
Tél. : 04 92 15 37 87  
Courriel : philippe.le-gall@sdis06.fr

Villeneuve-Loubet, le

13 JAN. 2023

Le directeur départemental des services  
d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes

Affaire suivie par : Cne Philippe Le-GALL  
N/Réf. : 290322

à

Monsieur le maire de BEAUSOLEIL

**Objet** : permis de construire n° 006.012.22.H.0010

**Réf.** : transmission de monsieur le maire de BEAUSOLEIL du 9 novembre 2022  
arrivée SDIS le 28 novembre 2022

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis une demande d'avis portant sur le permis de construire du projet MUNEGU REAL ESTATE SAM - LES SERRES.

Ce dossier a été instruit par mes services au titre des règles d'urbanisme de votre commune. Il fait l'objet d'un avis favorable assorti des mesures à respecter figurant dans le rapport ci-joint.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental et par délégation  
Le chef du groupement fonctionnel prévention

Lieutenant-colonel Jean-Claude GAILLET

**Réf** : n° 290322 du 28 novembre 2022.  
Demande de monsieur le maire de BEAUSOLEIL du 9 novembre 2022.

**Objet** : permis de construire n° 006.012.22.H.0010 concernant la construction de 117 logements (4 bâtiments) avec 172 places de stationnement.  
(Affaire suivie par Cne Philippe Le-GALL).

## **RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

**Numéro de classement** : 23252.

**Référence habitation** : H012.18409.

**Dénomination ou raison sociale** : LES SERRES (ex MUNEGU REAL ESTATE SAM)

**Adresse** : 41, boulevard Guynemer, route des serres.

**Commune** : BEAUSOLEIL.

**Code postal** : 06240.

## **CLASSEMENT**

Habitations de 3e famille B en application des dispositions des articles 3 et 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

## **TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

Le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 142-1.

Le code de l'urbanisme, notamment son article R. 111-2.

L'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

## **DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF**

### **Dernière étude**

Etude effectuée le 17/03/2021

Objet de l'étude : PC n°006.012.21.H.0002

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL

Avis FAVORABLE du service départemental d'incendie et de secours du 02/06/2021

5 décembre 2022	LES SERRES (ex MUNEGU REAL ESTATE SAM) - BEAUSOLEIL	Page 1/11
Construction de 117 logements 4 bâtiments A, B (comportant 2 cages B1 et B2), C1 et C2		
PC n°006.012.22.H.0010		

## **OBJET DE L'ÉTUDE**

Numéro du permis de construire : 006.012.22.H.0010.

Date du dépôt : 28 octobre 2022.

Date de réception SDIS : 28 novembre 2022.

**Objet** : permis de construire concernant la construction de 117 logements (4 bâtiments) avec 172 places de stationnement.

Demandeur : SCCV Beausoleil Route des Serres

Architecte ou maître d'œuvre : D'HAUTESERRE

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL.

Date de l'étude : 05 janvier 2023.

Dans le cadre de la présente étude du dossier, les documents suivants ont été transmis, sous couvert de l'autorité administrative :

- un imprimé CERFA de demande de permis de construire du 28 juillet 2022.
- une notice descriptive du projet ;
- les plans de réalisation du projet :
  - plan de situation ;
  - plans de coupe et de niveaux
- un rapport préliminaire de sécurité de l'organisme APAVE du 26/10/2022

## **PRÉSENTATION GÉNÉRALE SUCCINCTE**

Initialement le projet consistait en la construction de 3 bâtiments à usage d'habitations (A, B et C) soumis et traités conformément à la réglementation des immeubles d'habitations de la 3<sup>ème</sup> famille B

L'accès principal était réalisé depuis le boulevard Guynemer par le biais d'une voie nouvelle créée qui desservait tous les bâtiments et permettait de désenclaver la route des serres (impasse) par une liaison directe avec le boulevard Guynemer.

Deux niveaux de parkings en infrastructure (commun aux 2 bâtiments), disposant chacun de son propre accès véhicules compte tenu de la déclivité étaient prévus.

Les modifications apportées par rapport au PC n°006.012.21.H.0002 sont décrites être les suivantes :

### **Au niveau du bâtiment C décomposé en cages C1 et C2**

- Accès principal bâtiment C1 niveau +136.60NGF dénommé R-2, avec 3 niveaux de parkings (niveaux 134.00, 136.60 et 139.20 dénommés R-3, R-2 et R-1),
- Accès principal bâtiment C1 niveau +136.60 NGF
- Placette de desserte des 2 Cages d'escaliers, à l'air libre, située au niveau +142.10NGF dénommée RDC, toutes équipées de colonnes sèches normalisées.

- Plusieurs niveaux d'habitations au-dessus (RDC+3 pour C1, RDC+5 pour C2), tous disposants d'un désenfumage des circulations horizontales. La liaison de la plateforme RDC à l'air libre (+142.10) depuis le niveau d'accès sur rue (R-2 à +136.60 NGF) s'effectuera par le biais d'un escalier protégé désenfumé de largeur 1.20m.
- 3 niveaux de parkings en superstructure, dénommés R-3 à R-1.
- Les liaisons avec les niveaux de parkings R-3 à R-1 se feront par le biais de sas CF1H.
- Un ascenseur pouvant recevoir un brancard, pourvu d'une alimentation de sécurité et de commandes prioritaires pompiers depuis le niveau d'accès RDC principal est réalisé dans le bâtiment C1 sur tous les niveaux.
- L'escalier en sous-sol du bâtiment C1 desservant les niveaux R-3, R-2, R-1 et RDC est équipé d'un désenfumage indépendant de 1m<sup>2</sup> en partie haute.
- La discontinuité des escaliers pour les bâtiments C1 et C2, sera réalisée au niveau de la plateforme à l'air libre dénommée RDC mais située physiquement au R+2 du bâtiment C1, permettant aux habitants d'évacuer par le biais de l'escalier protégé désenfumé débouchant directement sur le niveau en bordure du Boulevard Guynemer.
- Les colonnes sèches seront ramenées au niveau de l'entrée principale à proximité du Bd Guynemer à la côte +136.60 NGF, situées à environ 40 mètres d'un poteau incendie existant sur le bd Guynemer
- Pour le bâtiment C2, il est prévu un cheminement de secours au niveau RDC (142.10 NGF) permettant de déboucher, depuis le palier de la circulation verticale du bâtiment C2, directement sur la placette extérieure au même niveau ou encore de descendre directement au niveau de la rue (134.00 NGF) par un escalier de secours

#### **Au niveau du bâtiment B décomposé en cages B1 et B2**

- Un seul niveau de parkings en infrastructure par rapport au RDC, côte altimétrique +147 NGF
- Deux niveaux de parkings au RDC et R+1 à l'arrière des logements

#### **Au niveau du bâtiment A**

- Modification de la côte altimétrique des 2 niveaux de parking en infrastructure

Le projet se décompose de la façon suivante :

#### **Le Bâtiment A**

- **Articulation et dispositions constructives**

Implanté en partie haute des parcelles, il est comporte une cage d'escalier unique avec :

- Un niveau de desserte au RDC
- 4 niveaux d'habitation au-dessus du RDC

2 niveaux de parking en infrastructure par rapport au RDC disposant chacun de son propre accès véhicules compte tenu de la déclivité.

• **Accessibilité des secours**

Une aire de stationnement au niveau RDC réservée au positionnement d'un véhicule de sapeur-pompier accessible depuis une nouvelle voie créée dans le cadre du projet depuis la route des Serres et située à moins de 50 m des cages d'escaliers et permettant aux sapeurs-pompiers d'y accéder avec des cheminements de 1,80m de largeur minimum

• **Encloisonnement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.  
La discontinuité sera logiquement réalisée au niveau de tous les halls RDC

Habitation

Escaliers encloisonnés

Parkings

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.  
La discontinuité sera réalisée au niveau des halls RDC pour le bâtiment A

• **Colonnes sèches / moyens de secours**

Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.  
Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront ramenés en pied de bâtiments, et seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers et répondant aux spécifications de l'article 4 du règlement de sécurité incendie :

Bâtiment A : colonne sèche ramenée au niveau de l'entrée principale, située à environ 40 mètres d'un poteau incendie existant à l'entrée du chemin des Serres/fin de la route des Serres

Parkings

Extincteurs, bacs à sable, déclencheurs manuels

• **Colonnes sèches / moyens de secours**

Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.  
Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront ramenés en pied de bâtiments, et seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers et répondant aux spécifications de l'article 4 du règlement de sécurité incendie :

Bâtiment A : colonne sèche ramenée au niveau de l'entrée principale, située à environ 40 mètres d'un poteau incendie existant à l'entrée du chemin des Serres/fin de la route des Serres

Parkings

Extincteurs, bacs à sable, déclencheurs manuels

• **Désenfumage :**

Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

Escaliers

Protégés et désenfumables

Parkings

Désenfumage de type mécanique utilisable 1h pour des fumées à 200 ° à raison de 600 m<sup>3</sup>/h par véhicule réparti de façon à assurer un balayage efficace avec commandes manuelles prioritaires sélectives utilisables par les services de secours et positionnées à proximité de l'accès principal

• **Défense en eau contre l'incendie :**

5 décembre 2022	LES SERRES (ex MUNEGU REAL ESTATE SAM) - BEAUSOLEIL	Page 4/11
	Construction de 117 logements 4 bâtiments A, B (comportant 2 cages B1 et B2), C1 et C2	
	PC n°006 012 22.H.0010	

Un poteau incendie existant en bout de la route des Serres à l'entrée du chemin des serres existe et est situé à environ 20 mètres de l'aire de stationnement sapeur-pompier.

### Le Bâtiment B (B1 et B2)

#### • **Articulation et dispositions constructives :**

Implanté en partie en partie intermédiaire des parcelles, il est décomposé en cages B1 et B2 avec :

- Un niveau de desserte au RDC avec les 2 cages d'escaliers
- 4 niveaux d'habitation au-dessus du RDC
- 1 niveau de parking en infrastructure par rapport au RDC
- 1 niveau de parking accessible depuis le RDC
- 1 niveau de parking en superstructure au R+1

#### • **Accessibilité des secours**

Une aire de stationnement au niveau RDC réservée au positionnement d'un véhicule de sapeur-pompier accessible depuis une nouvelle voie créée dans le cadre du projet et située à moins de 50 m des cages d'escaliers et permettant aux sapeurs-pompiers d'y accéder avec des cheminements de 1,80m de largeur minimum

#### • **Encloisonnement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité sera logiquement réalisée au niveau de tous les halls RDC

### Habitation

Escaliers encloisonnés

### Parkings

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité sera logiquement réalisée au niveau des halls RDC pour tous les bâtiments B1 et B2.

#### • **Colonnes sèches / moyens de secours**

##### Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.

Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront toujours ramenés en pied de bâtiments, et seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers et répondant aux spécifications de l'article 4 du règlement de sécurité incendie :

Bâtiments B1 et B2 : colonnes sèches ramenées au niveau des entrées principales des bâtiments, situées à environ 40 mètres du poteau incendie nouvellement créée sur la nouvelle voie, immédiatement à proximité de l'emplacement de stationnement pour véhicules pompiers.

### Parkings

Extincteurs, bacs à sable, déclencheurs manuels

5 décembre 2022

LES SERRES (ex MUNEGU REAL ESTATE SAM) - BEAUSOLEIL Page 5/11  
Construction de 117 logements 4 bâtiments A, B (comportant 2 cages B1 et B2), C1 et C2  
PC n°006.012.22.H.0010

• **Désenfumage :**

Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

Escaliers

Protégés et désenfumables

Parkings

Désenfumage de type mécanique utilisable 1h pour des fumées à 200 ° à raison de 600 m<sup>3</sup>/h par véhicule réparti de façon à assurer un balayage efficace avec commandes manuelles prioritaires sélectives utilisables par les services de secours et positionnées à proximité de l'accès principal

• **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie sera créé à environ 40 mètres de l'emplacement prévu des colonnes sèches à proximité immédiate de l'aire de stationnement du véhicule de sapeur-pompier.

**Le bâtiment C (C1 et C2)**

• **Articulation et dispositions constructives :**

Implanté en en partie basse des parcelles, il est décomposé en cages d'accès C1 et C2 avec :

- 3 niveaux de parking en superstructure du R-3 (accès principal) au R-1.
- Un niveau de desserte du bâtiment au RDC (placette commune C2/C1) permettant d'accéder aux 2 halls dont le C2 depuis une circulation protégée.
- Un niveau de desserte au R-3 du bâtiment C2 par un escalier réservé aux secours accessible depuis l'emplacement réservé aux véhicules de secours et donnant à l'air libre au niveau RDC permettant d'accéder directement au hall du bâtiment.
- Plusieurs niveaux d'habitation au-dessus (RDC+4 pour le bâtiment C1 et RDC+5 pour le bâtiment C2).

• **Accessibilité des secours**

Le bâtiment est directement desservi par le boulevard Guynemer

La distance entre la voie engin et le hall d'accès aux cages d'escaliers des bâtiments est inférieure à 50m

Un emplacement réservé aux véhicules de secours est prévu au niveau de la nouvelle voie créée.

• **Enclouissement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité est réalisée au niveau de la plate-forme RDC à l'air libre sur rue située physiquement au R+4 qui permet aux occupants d'évacuer par un escalier protégé désenfumable de 2UP débouchant directement sur le bd Guynemer

Habitation

Escaliers enclouonnés

### Parkings

Les communications entre les niveaux de parkings R-3 à R-1 se feront par le biais d'un sas coupe-feu de degré 1h

- **Colonnes sèches / moyens de secours**

Colonnes sèches de 65 mm implantées dans les cages d'escaliers ou dans les sas

### Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.

Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront toujours ramenés en pied de bâtiments, et seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers et répondant aux spécifications de l'article 4 du règlement de sécurité incendie :

Bâtiments C1 et C2 : colonnes sèches prévues au niveau de l'entrée principale (placette commune au RDC) sur Bd Guynemer, situées à environ 50 mètres du poteau incendie existant sur le bd Guynemer.

### Parkings

Extincteurs, bacs à sable, déclencheurs manuels

- **Désenfumage :**

### Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

### Escaliers

Protégés et désenfumables

### Parkings

Désenfumage de type mécanique utilisable 1h pour des fumées à 200 ° à raison de 600 m3/h par véhicule réparti de façon à assurer un balayage efficace avec commandes manuelles prioritaires sélectives utilisables par les services de secours et positionnées à proximité de l'accès principal

- **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie existant à moins de 60 m de l'emplacement prévu des colonnes sèches au niveau du rond-point du bd Guynemer qui est prévu être déplacé dans le cadre de l'aménagement.

## **ACCESSIBILITE AUX VEHICULES DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

Existante : OUI (bd Guynemer)

Prévue : OUI (création d'une nouvelle voie dans le cadre du projet)

## **DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Existante : OUI (cf. descriptif)

Prévue : OUI (cf. descriptif)

## **AVIS DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS**

*Les documents et renseignements fournis ne permettent pas de procéder à une analyse complète sur les dispositions constructives et les installations techniques du bâtiment pour ce qui concerne la partie habitation.*

Après étude du dossier et au vu des éléments qui ont été portés à notre connaissance, notamment en ce qui concerne les conditions de desserte de l'unité foncière et de défense contre l'incendie, **un avis FAVORABLE est proposé à la délivrance du permis de construire n° 006.012.22.H.0010 avec les mesures suivantes à réaliser :**

1/ Respecter les documents, les plans fournis ainsi que les textes réglementaires, notamment l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.  
*Art. 1 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

### **IMPLANTATION/ACCESSIBILITE**

2/ Rendre la voie nouvelle créée desservant tous les bâtiments et permettant de désenclaver la route des serres par une liaison directe avec le boulevard Guynemer conforme avec les dispositions d'une voie engin  
*Art. R. 111-5 du Code de l'urbanisme et art. 4 de l'Arrêté du 31 janvier 1986 modifié*

3/ Rendre exclusives aux sapeurs-pompiers, les aires de stationnement des véhicules de secours contre l'incendie (voire le secours à personnes) par des dispositifs uniquement franchissables ou escamotables par les sapeurs-pompiers du SDIS06 et de Monaco (dispositifs pouvant être actionnés par la « polycoise multifonctions » utilisée par les sapeurs-pompiers, permettant l'ouverture manuelle et rapide de ce dernier. **L'empreinte mâle triangulaire du contacteur doit faire 11 mm de côté, le tube de protection de cette dernière ne doit pas dépasser 15 mm de long et son diamètre intérieur ne doit pas être inférieur à 21 mm.**  
Tout autre dispositif devra faire l'objet d'une validation auprès des sapeurs-pompiers du SDIS06 et de Monaco au préalable de son installation.  
Ces aires de stationnement devront être facilement repérables et identifiables,  
*Art. R. 111-5 du code de l'urbanisme et R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation.*

4/ S'assurer que les aires de stationnement des véhicules de sapeurs-pompiers aient des dimensions minimales de 8mx4m.  
*Art. R. 111-5 du code de l'urbanisme et R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation, arrêté départemental du 21 décembre 2018 (RDDECI)*

5/ S'assurer que les dessertes pédestres (ou « piétons ») qui relient les entrées des bâtiments à la voie « engins » soient assurées par des chemins praticables aux dévidoirs à roues des sapeurs-pompiers répondant aux caractéristiques suivantes : – largeur : 1,80 m (ponctuellement 1,20 m), – force portante : sol compact (quelles que soient les conditions Météo), – pente éventuelle : 10 % au plus (sans marches) et notamment le cheminement entre l'emplacement véhicule de secours et l'accès du bâtiment A (pente à 15%).

5 décembre 2022	LES SERRES (ex MUNÈGU REAL ESTATE SAM) - BEAUSOLEIL	Page 8/11
Construction de 117 logements 4 bâtiments A, B (comportant 2 cages B1 et B2), C1 et C2		
PC n°006.012.22.H.0010		

### **BATIMENT D'HABITATION**

6/ S'assurer que les circulations horizontales soient protégées et à l'abri des fumées.  
Art. 18 à 39 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

7/ Mettre en place, en partie haute de l'escalier, à l'étage le plus élevé, un dispositif de désenfumage de 1 m<sup>2</sup> au moins, permettant l'évacuation des fumées en cas d'incendie. La commande de ce désenfumage doit se trouver au rez-de-chaussée, à proximité de l'escalier et doit être conforme à l'instruction technique n°247 relative aux mécanismes de déclenchement des dispositifs de fermeture résistant au feu et de désenfumage.  
Art. 29 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

8/ Garantir le passage d'un brancard dans un escalier collectif afin de porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard selon la norme en vigueur.  
Art. R. 111-5 du Code de la construction et de l'habitation

9/ Afficher dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs :  
- les consignes à respecter en cas d'incendie,  
- les plans de sous-sols et du rez-de-chaussée.  
Art. 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

### **PARC DE STATIONNEMENT**

10/ Réaliser la ventilation du parc de stationnement conformément aux dispositions de l'article 89 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

11/ Réaliser l'éclairage de sécurité du parc de stationnement conformément aux dispositions de l'article 94 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

12/ Doter le parc de stationnement de moyens de lutte contre l'incendie qui doivent comprendre :  
- des extincteurs portatifs appropriés aux risques, répartis à raison d'un appareil pour quinze véhicules,  
- à chaque niveau une caisse de cent litres de sable meuble munie d'un seau à fond rond et placée près de la rampe de circulation.  
Art. 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

13/ Mettre en place, pour le parc de stationnement, une colonne sèche de 65 mm conforme à la norme en vigueur, et dont les prises sont placées à l'intérieur des sas lorsqu'il en existe. Le raccord d'alimentation de la colonne sèche doit être situé à 60 mètres au plus d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers. Il doit être clairement identifié de façon durable et indélébile, par l'indication « COLONNE SECHE » en caractères de couleur rouge sur fond blanc. Les lettres doivent avoir une hauteur de 30 mm avec une largeur de 4 mm.  
Art. 96 2° de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié et R123-13 du code de la construction et de l'habitation

*Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.*

14/ Assurer la défense extérieure contre l'incendie par un ou plusieurs points d'eau incendie normalisés assurant un débit minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures, sous une pression résiduelle de 1 bar.

Le point d'eau incendie doit être situé à moins de 60 mètres du raccord d'alimentation de la colonne sèche et être accessible par un cheminement praticable. Le deuxième, s'il est nécessaire, doit être situé à moins de 300 mètres du risque.

En outre, ceux-ci doivent être implantés en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et doivent être réceptionnés en présence d'un représentant du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes, dès leur mise en eau.

*Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.*

*Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.*

15/ Afficher dans le parc de stationnement, à proximité des accès aux escaliers et aux ascenseurs, les consignes particulières à respecter en cas d'incendie.

*Art. 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

### **MOYENS DE SECOURS**

16/ Regrouper les alimentations des colonnes sèches des bâtiments C1 et C2 au niveau de l'emplacement réservé aux véhicules de secours

*Art. R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation et Arrêté préfectoral n° 2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.*

*Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.*

17/ Mettre en place, par escalier, une colonne sèche de 65 mm conforme à la norme en vigueur, munie de deux prises d'incendie de diamètre nominal 40 mm à tous les niveaux ou d'une prise double de Ø 40 mm en cas de niveau desservant des logements en duplex ou en triplex.

Le raccord d'alimentation de la colonne sèche doit être situé à 60 mètres au plus d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers.

Il doit être clairement identifié de façon durable et indélébile, par l'indication « COLONNE SECHE » en caractères de couleur rouge sur fond blanc. Les lettres doivent avoir une hauteur de 30 mm avec une largeur de 4 mm.

*Art. 98 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

18/ Assurer la défense extérieure contre l'incendie de chaque bâtiment (A, B et C) par un point d'eau incendie normalisé assurant un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/h, sous une pression résiduelle de 1 bar.

Le point d'eau incendie doit être situé à moins de 60 mètres du raccord d'alimentation de la colonne sèche et être accessible par un cheminement praticable.

En outre, celui-ci doit être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et doit être réceptionné en présence d'un représentant du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes, dès sa mise en eau.  
*Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.*  
*Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.*

### **OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES**

19/ Faire effectuer, au moins une fois par an, par des organismes ou des techniciens compétents, la vérification et l'entretien :

- des installations de détection, de désenfumage, de ventilation, ainsi que de toutes les installations fonctionnant automatiquement et les colonnes sèches,
- des portes coupe-feu, des ferme-portes ainsi que des dispositifs de manœuvre des ouvertures en partie haute des escaliers,
- de toutes les installations concourant à la sécurité.

*Art. 101 et 103 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

20/ Tenir à jour un registre de sécurité sur lequel sera mentionné l'entretien de toutes les installations concourant à la sécurité.

*Art. 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

21/ Rappeler à chaque propriétaire de logement, que le logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie,
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

*Art. R. 142-2 du code de la construction et de l'habitation.*

### **NOTA**

Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier

5 décembre 2022

LES SERRES (ex MUNEGU REAL ESTATE SAM) - BEAUSOLEIL Page 11/11  
Construction de 117 logements 4 bâtiments A, B (comportant 2 cages B1 et B2), C1 et C2  
PC n°006 012.22.H.0010



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes

Dossier suivi par : ISABELLE LEVANTI

Objet : demande de permis de construire

**MAIRIE DE BEAUSOLEIL**  
**BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE**  
**06240 BEAUSOLEIL**

A Nice, le 30/11/2022

numéro : pc01222h0011

adresse du projet : Chemin des Rainettes-chemin des Serres 06240  
BEAUSOLEIL

nature du projet : Construction immeuble

déposé en mairie le : 28/07/2022

reçu au service le : 18/11/2022

servitudes liées au projet : LCAP - rayon de 500 m hors champ de  
visibilité - Site inscrit - Oppidum du Mont des Mules - Site inscrit du  
Littoral de Nice à Menton

demandeur :

SCCV BEAUSOLEIL CHEMIN DES  
RAINETTES  
PENE Pierre-Henry  
58-60 Avenue Edouard Vaillant C/O OGIC  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Ce projet est situé dans le site inscrit désigné ci-dessus. Les articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et R.425-30 du code de l'urbanisme sont donc applicables.

**Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable.**

Vu avec l'architecte.

L'architecte des Bâtiments de France

Etienne MARKT



COMMUNAUTÉ DE LA  
RIVIERA FRANÇAISE

Direction Eau et Assainissement  
Affaire suivie par M. VEDRENNE  
04 22 13 01 96 – y.vedrenne@carf.fr

**Objet : Avis PC 006 012 22 H 0011**  
**Scv Beausoleil les Rainettes**  
**Chemin des Rainettes – chemin des Serres**  
**06240 BEAUSOLEIL**

**PJ : 1 dossier en retour**

Conformément aux articles R.111-2, R.111-8 du code de l'Urbanisme les prescriptions spéciales suivantes sont à respecter :

Toutes les interventions sur le domaine public pour le raccordement aux réseaux seront réalisées au démarrage des travaux à une date définie avec les services concernés.

#### **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES :**

##### **\*Eaux pluviales :**

Sur la base des dimensions d'ouvrages (surface utile  $\times$  hauteur utile) présentées dans l'étude hydrologique et hydraulique n°227/22 "Eaux et Perspectives", le volume du bassin écrêteur gérant les eaux pluviales des ensembles de bâtiments D sera au minimum de 224 m<sup>3</sup>, en tenant compte d'une pluie statistiquement centennale (conformément au règlement du PLU communal).

L'ouvrage devra disposer d'une surverse de sécurité, comme le précise l'études Eaux et Perspectives. Son débit de fuite ne devra pas excéder 5,8 l/s.

L'exutoire désigné est le réseau d'eaux pluviales existant Ø300 mm sous l'escalier existant Chemin des Rainettes, qui se jette à l'aval dans le vallon de la Rousse. Les raccordements effectués sur cette canalisation publique existante se feront via des regards qui resteront en gestion privative.

##### **\*Réserves :**

Parkings souterrains : les eaux de lavage des garages et de ruissellement des véhicules de ces derniers seront évacués après le passage dans un séparateur d'hydrocarbures vers le réseau d'eaux usées.

Les canalisations devront résister aux contraintes de roulement et les remblais seront éventuellement renforcés (béton ...).

Les eaux de ruissellement de la voirie devront être collectées et régulées via le bassin de rétention nommé "Voirie". Ce bassin restera en gestion et exploitation privée (pas de rétrocession à la CARF).

**Pour information :**

Autres prescriptions :

Le pétitionnaire devra respecter le règlement de service des eaux pluviales en vigueur.

Aucun rejet des eaux pluviales et de ruissellement directement sur la voie publique.

Aucune aggravation du rejet des eaux pluviales sur les fonds voisins.

Suivi de la réalisation des ouvrages :

La réalisation des ouvrages eaux pluviales **devant être dûment constatée et vérifiée** pendant les travaux par un représentant de la Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, le pétitionnaire devra se rapprocher du secrétariat du service pour la prise de rendez-vous au 04.22.13.01.77.

**\*Eaux usées / Eau potable :** Pour les avis sur la desserte en eau potable et l'assainissement, se référer aux prescriptions d'ORFEO/VEOLIA, délégataire de la CARF.

**\*Protection incendie :** si des travaux de renforcement de réseau public ou de création d'hydrants publics sont nécessaires pour la protection contre les incendies, ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire puis remis gratuitement aux collectivités compétentes qui en assureront la gestion.

Menton, le 09 MAI 2023  
Le Directeur Général des Services Techniques,  
Sylvain MICHELET





DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

4 DEC. 2022,  
N° 38311

DIRECTION GENERALE  
DES SERVICES DEPARTEMENTAUX

DIRECTION GENERALE ADJOINTE  
POUR LES SERVICES TECHNIQUES

DIRECTION DES ROUTES  
ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

SDA Menton-Roya-Bévéra

**Mairie de Beausoleil**  
Service urbanisme  
Boulevard de la République  
06240 BEAUSOLEIL

Menton le, 30 novembre 2022

**OBJET** : PC 00601222H0011

**REFER** : demande en date du 21 novembre 2022

**Travaux** : construction d'un ensemble immobilier

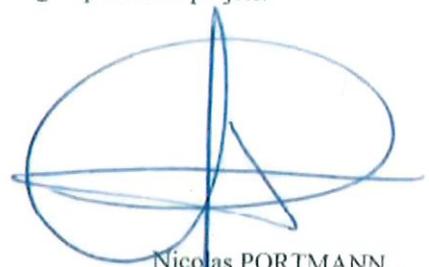
**Lieu** : Adresse : Chemin des Rainettes    **Commune** : Beausoleil    **RD** : 51

**Cadastre** : Zone : AC                      Numéros : 280 à 283, 286 à 288, 687 à 690

**Demandeur** : SCCV Beausoleil Chemin des Rainettes

### **AVIS DU GESTIONNAIRE ROUTIER**

L'accès de ce projet immobilier se situe sur une voirie privée. Le Département n'émet aucune contre-indication à la réalisation de ce projet qui fait partie d'un ensemble regroupant trois projets.



Nicolas PORTMANN  
Chef de la S.D.A. Menton Roya Bévéra

Urbanisme Urba concept

Service urbanisme<sup>1</sup>  
Hôtel de ville  
Boulevard de la république  
06240 BEAUSOLEIL

Courriel : [caz-accueil-urbanisme@enedis.fr](mailto:caz-accueil-urbanisme@enedis.fr)  
Interlocuteur : GRAND DIDIER

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**  
**Etude et chiffrage réalisés pour PC00601222H0011-PC00601221H0002-PC00601220H0021**  
TOULON Cedex, le 06/12/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme **PC00601222H0011** concernant les parcelles référencées ci-dessous :

Adresse : CH DES RAINETTES - CH DES SERRES  
06240 BEAUSOLEIL  
Référence cadastrale : Section AC , Parcelles n° 280 A 288-687 A 690  
Nom du demandeur : PENE PIERRE HENRY

Pour la puissance de raccordement demandée de 580 kVA triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, nous vous informons qu'une contribution financière<sup>1</sup> est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse est valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des raccordements,
- des éventuels surcoûts de travaux non standards, notamment les prescriptions du gestionnaire de voirie, qui seront ajoutées au devis lors de l'offre de raccordement finale
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme
- en cas d'évolution des réseaux électriques

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

*Votre conseiller*

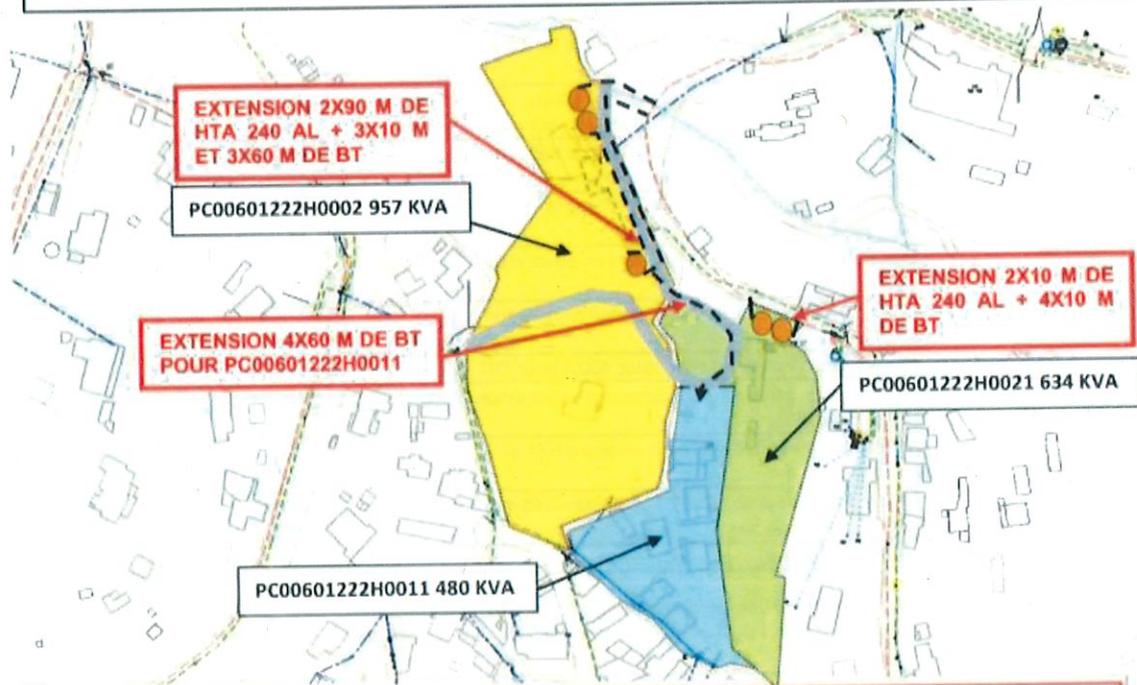


PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

<sup>1</sup> Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie

Pour information : Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

L'avis d'Enedis concernant les **PC00601222H0011-PC00601221H0002-PC00601220H0021** pour la puissance demandée de 2171 KVA vaut pour un raccordement avec une extension de 2x100 mètres de HTA, 490 mètres de BT et la création de 5 postes HTA/BT sur le terrain d'assiette des opérations. Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création de 5 postes de distribution publique. Les pétitionnaires devront mettre à disposition un emplacement de 20 m<sup>2</sup> par poste et se rapprocher d'Enedis afin de définir le positionnement des postes de transformation.



**Validité de notre avis sous réserve que la solution proposée soit administrativement et techniquement réalisable**

LEGENDE	
Réseau BT aérien	Réseau HTA aérien
Réseau BT souterrain	Réseau HTA souterrain
Extension à créer	Point de pénétration du réseau
Parcelle concernée	Servitude / voie privée
poste à créer	

CCPI/CCPC = point de raccordement

**Annexe : Contribution due par la CCU**  
**(Ceci n'est pas un devis)**

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
*Étude et constitution de dossier réseau > 100 m et	1	1 115.70 €	669.42 €	40 %
Consignation réseau HTA Antenne ou Coupure d artère	1	451.55 €	270.93 €	40 %
Identification de câble	1	180.62 €	108.37 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	863.20 €	517.92 €	40 %
Heure d étude par Technicien	4	106.52 €	255.65 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	150	160.45 €	14 440.50 €	40 %
Plus-value canalisation supp, tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	500	72.52 €	21 756.00 €	40 %
Fouille confection accessoire HTA Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	2	1 487.50 €	1 785.00 €	40 %
Réalisation jonction souterraine HTA sans terrassement	2	688.86 €	826.63 €	40 %
Raccordement câble HTA Alu dans un poste HTA BT	10	578.36 €	3 470.16 €	40 %
Fourniture et pose câble HTA souterrain 240 mm <sup>2</sup> Alu	200	26.38 €	3 165.60 €	40 %
Fourniture d'un départ monobloc 400 A pour TIPI	14	224.07 €	1 882.19 €	40 %
*Fourniture, pose et raccordement d'un ensemble REMBT G3 600	14	934.16 €	7 846.94 €	40 %
*Raccordement câble BT dans un poste HTA BT existant	14	243.11 €	2 042.12 €	40 %
*Fourniture et pose câble BT souterrain 240 mm <sup>2</sup> Alu	490	24.28 €	7 138.32 €	40 %
<b>Montant total HT</b>			<b>66 175.75 €</b>	

Pour votre information, en application de l'arrêté<sup>2</sup> du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté<sup>3</sup> du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

<sup>2</sup> Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L 347-6 et L 347-11 du code de l'énergie.

<sup>3</sup> Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement<sup>4</sup> est de 150 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 150 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération

---

<sup>4</sup> Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.



17 route de Sospel  
06500 MENTON

MAIRIE DE BEAUSOLEIL  
HOTEL DE VILLE  
06240 BEAUSOLEIL

Référence : ATT 32 -2023

Nom du propriétaire de la parcelle à desservir : SCCV LES RAINETTES

N° PC ou CU : PC 006 012 22 H 0011

Adresse de la parcelle à desservir : chemin des Rainettes - chemin des Serres

Commune : BEAUSOLEIL

Section cadastrale : AC

N° de parcelles : 280-281-282-283-286-287-288-687-688-689-690

Travaux projetés : Construction ensemble immobilier composé de 70 logements.

### ATTESTATION DE DESSERTE EN EAU POTABLE

Je fais suite à votre demande du 7 avril dernier concernant une attestation de desserte, pour un raccordement à l'eau potable.

Cette attestation comprend les prescriptions particulières suivantes :

- AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES**
- Niche à positionner obligatoirement en limite du domaine public/privé et accessible facilement par nos services ;
- Prévoir toute sujétion de dévoiement des réseaux existants pouvant impacter le projet ;
- Prendre rendez-vous sur place afin d'évaluer les travaux à réaliser ;
- Prévoir la création d'un maillage public entre chemin des Serres et Bld Guynemer sous voirie créée ;
- Conduite non riveaine du réseau public de distribution d'eau potable ;
- Conduite de transport en DN ... située à proximité du projet ;
- Repérage à réaliser sur site par VEOLIA avant tous travaux de terrassement ;
- Côte de desserte maximale ..... .
  
- AVIS DÉFAVORABLE**
- Extension de réseau non prévue par la C.A.R.F. ;
- Renforcement de réseau non prévu.

Afin de définir ultérieurement les modalités de cette desserte, merci de contacter notre Centre Service Client au 0 969 322 324 pour convenir d'un rendez vous sur place pour l'élaboration d'un devis.

Menton, le 3 mai 2023  
La Responsable Réseaux/Production  
Manon TREMOULET



17 route de Sospel  
06500 MENTON

MAIRIE DE BEAUSOLEIL  
HOTEL DE VILLE  
06240 BEAUSOLEIL

Référence : ATT 32 -2023

Nom du propriétaire de la parcelle à desservir : SCCV LES RAINETTES

N° PC ou CU : PC 006 012 22 H 0011

Adresse de la parcelle à desservir : chemin des Rainettes - chemin des Serres

Commune : BEAUSOLEIL

Section cadastrale : AC

N° de parcelles : 280-281-282-283-286-287-288-687-688-689-690

Travaux projetés : Construction ensemble immobilier composé de 70 logements.

### ATTESTATION DE DESSERTE EN EAUX USÉES

Je fais suite à votre demande du 7 avril dernier concernant une attestation de desserte, pour un raccordement aux eaux usées.

Cette attestation comprend les prescriptions particulières suivantes :

- AVIS FAVORABLE**
- Raccordable gravitairement selon prescriptions ORFEO ;
- Raccordable par poste de relevage selon prescriptions ORFEO ;
- Prévoir servitudes pour passage des parcelles traversantes pour le branchement ;
- Nécessite un dévoiement du réseau par la C.A.R.F.
  
- AVIS DÉFAVORABLE**
- Non raccordable au réseau public ;
- Prévoir toute sujétion de dévoiement des réseaux existants pouvant impacter le projet ;
- Extension réseau non prévue par la C.A.R.F.

Menton, le 19/5/2023

Le Responsable Assainissement  
Fidèle VINGELLI



ALPES MARITIMES



**SERVICE DEPARTEMENTAL  
D'INCENDIE ET DE SECOURS**

Sous-direction de l'organisation opérationnelle  
Groupement fonctionnel prévention  
Centre d'Instruction de Alpes-Riviera  
Tél. : 04 92 15 37 87  
Courriel : philippe.le-gall@sdis06.fr

Villeneuve-Loubet, le

13 JAN 2023

Affaire suivie par : Cne Philippe Le-GALL  
N/Réf. : 291452

Le directeur départemental des services  
d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le maire de BEAUSOLEIL

**Objet** : permis de construire n° 006.012.22.H.0011

**Réf.** : transmission de monsieur le maire de BEAUSOLEIL du 15 novembre 2022  
arrivée SDIS le 6 décembre 2022

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis une demande d'avis portant sur le permis de construire du projet LES RAINETTES (EX MUNEGU REAL ESTATE).

Ce dossier a été instruit par mes services au titre des règles d'urbanisme de votre commune. Il fait l'objet d'un avis favorable assorti des mesures à respecter figurant dans le rapport ci-joint.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental et par délégation  
Le chef du groupement fonctionnel prévention

Lieutenant-colonel Jean-Claude GAILLET

Réf : n° 291452 du 6 décembre 2022.

Demande de monsieur le maire de BEAUSOLEIL du 15 novembre 2022.

**Objet** : permis de construire n° 006.012.22.H.0011 concernant la construction de 2 bâtiments à usage d'habitation d'un nombre de 70 logements avec 86 places de stationnement.

(Affaire suivie par Cne Philippe Le-GALL).

## **RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

Numéro de classement : 23254.

Référence habitation : H012.18410.

Dénomination ou raison sociale : **LES RAINETTES (EX MUNEGU REAL ESTATE)**.

Adresse : chemin des rainettes, chemin des serres

Commune : BEAUSOLEIL.

Code postal : 06240.

## **CLASSEMENT**

Habitations de 3e famille B en application des dispositions des articles 3 et 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

## **TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

Le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 142-1.

Le code de l'urbanisme, notamment son article R. 111-2.

L'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

## **DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF**

### **Dernière étude**

Etude effectuée le 17/03/2021

Objet de l'étude : PC n°006.012.21.H.0005

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL

6 décembre 2022	LES RAINETTES (EX MUNEGU REAL ESTATE) - BEAUSOLEIL	Page 1/10
Construction d'un ensemble immobilier composé de 70 logements PC n°006.012.22.H.0011		

Avis favorable du service départemental d'incendie et de secours du 17/03/2021

## **OBJET DE L'ÉTUDE**

Numéro du permis de construire : 006.012.22.H.0011.

Date du dépôt : 28 octobre 2022.

Date de réception SDIS : 6 décembre 2022.

**Objet** : permis de construire n° 006.012.22.H.0011 concernant la construction de 2 bâtiments à usage d'habitation d'un nombre de 70 logements avec 86 places de stationnement.

Demandeur : SCCV Beausoleil Chemin des Rainettes

Architecte ou maître d'œuvre : D'HAUTESERRE

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL.

Date de l'étude : 6 décembre 2022.

Dans le cadre de la présente étude du dossier, les documents suivants ont été transmis, sous couvert de l'autorité administrative :

- un imprimé CERFA de demande de permis de construire du 28 juillet 2022.
- une notice descriptive du projet ;
- les plans de réalisation du projet :
  - plan de situation ;
  - plans de coupe et de niveaux
- un rapport préliminaire de sécurité de l'organisme APAVE du 26/10/2022

## **PRÉSENTATION GÉNÉRALE SUCCINCTE**

Initialement le projet consistait en la construction de deux bâtiments soumis et traités conformément à la réglementation des immeubles d'habitations de la 3<sup>ème</sup> famille B dénommés D1- D2 (cages contiguës) et D3 comprenant :

Initialement le projet consistait en la construction de deux bâtiments soumis et traités conformément à la réglementation des immeubles d'habitations de la 3<sup>ème</sup> famille B dénommés D1- D2 (cages contiguës) et D3 comprenant :

- 57 logements (42 pour le D1-D2 et 15 pour D3):
  - 46 logements en accession libre ;
  - 11 logements locatifs sociaux
- 61 places de stationnement automobile (D1-D2)

L'accès principal se faisait par le biais d'une voie nouvelle créée depuis le boulevard Guynemer et la route des serres

Les modifications apportées par rapport au PC n°006.012.21.H.0005 sont décrites être les suivantes :

Bâtiment D – Cages D1-D2 :

- Accès principal bâtiment D1 au niveau +149.10NGF dénommé R+1, direct depuis la voie nouvelle créée
- 4 niveaux de parkings en infrastructure, dénommés R-4 à R-1 communs avec le bâtiment D2

#### Bâtiment D3 :

- Accès principal bâtiment D3 au niveau RDC à +160.90NGF depuis le chemin des Serres, accessible soit depuis le chemin des Serres accessible depuis la route des Serres, soit depuis l'accès du R+1 des bâtiments D1/D2 (les Serres) par une galerie protégée.
- Un niveau d'habitation au-dessus (RDC+1 pour D3), et trois niveaux d'habitation au-dessous (Niveau RDJ bas +152.10NGF, RDJ Haut +155.30NGF, entresol +158.10NGF) tous disposant d'un désenfumage des circulations horizontales.

Le projet se décompose de la façon suivante :

#### Le bâtiment D1- D2

- **Articulation et dispositions constructives :**

Implanté en partie basse à l'est du projet « bâtiment D », il est décomposé en cages d'accès D1 et D2 avec :

- 4 niveaux de parking en infrastructure accès RDC
- Un niveau de desserte au R+1
- 4 niveaux d'habitation au-dessus pour le D1 et 5 niveaux d'habitation au-dessus pour le D2

- **Accessibilité des secours**

Le bâtiment est desservi par la nouvelle voie créée accessible depuis le boulevard Guynemer. La cage D1 sera desservie au R+1 par la nouvelle voie créée et qui permettra également l'accès aux parkings en sous-sol

La cage D2 sera desservie au R+1 depuis la nouvelle voie créée par accès piétons par les chemins des rainettes)

Les distances entre les voies engins (existantes ou à créer) et les halls d'accès aux cages d'escaliers des bâtiments sont inférieures (D1) ou égales à 50m (D2)

Un emplacement réservé aux véhicules de secours prévu au niveau de la nouvelle voie crée (emplacement pour le bâtiment B du projet les Serres B1/B2).

- **Encloisonnement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité est réalisée au niveau du RDC pour le bâtiment D1 et au R+1 pour le bâtiment D2 (niveaux donnant sur l'extérieur)

#### Habitation

Escaliers encloués

#### Parkings

Communications entre les niveaux de parkings non précisé

- **Colonnes sèches / moyens de secours**

Colonnes sèches de 65 mm prévues être regroupées pour les cages D1/D2 au niveau du bâtiment D3

Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.

Les raccords d'alimentation des colonnes sèches sont décrits être ramenés en pied de bâtiments soit au droit de l'accès principal sur la voie nouvelle (entrée D1) ou le cas échéant en partie haute du terrain au niveau du chemin des Serres à moins de 30 m du PI existant route des Serres

Parkings

Colonnes sèches de 65 millimètres par escalier ou dans les sas et comportant à chaque niveau une prise de 65 millimètres avec 2 prises de 40 millimètres.

- **Désenfumage :**

Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

Escaliers

Protégés et désenfumables

Parkings

Désenfumage de type mécanique utilisable 1h pour des fumées à 200° à raison de 600 m3/h par véhicule réparti de façon à assurer un balayage efficace avec commandes manuelles prioritaires sélectives utilisables par les services de secours et positionnées à proximité de l'accès principal

- **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie est existant à proximité au niveau de l'extrémité de la Route des Serres.

Un poteau incendie sera mis en place le long de la voie de desserte créée dans le cadre des permis de construire n°006 012 20 H0021 et n°006 012 21 H0002 (poteau incendie à proximité de la façade Nord-Est du bâtiment B1).

**Le bâtiment D3**

- **Articulation et dispositions constructives :**

Implanté en partie haute (ouest) du projet « bâtiment D », avec 1 cage d'accès, il est décomposé en:

- 5 niveaux sur rez-de-jardin sans sous-sol.
- une liaison piétonne protégée en sous-sol avec un accès piéton direct depuis le Chemin des Rainettes qui permet desservir le bâtiments D3 depuis le R+1.

- **Accessibilité des secours**

Le bâtiment est desservi par la route des serres et la nouvelle voie créée mais aussi desservi depuis le bâtiments D1-D2 par une liaison piétonne en sous-sol, il possèdera également un accès piéton depuis le Chemin des Rainettes et le chemin des serres.

Les distances entre les voies engins (existantes ou à créer) et les halls d'accès aux cages d'escaliers des bâtiments sont inférieures à 50m.

Un emplacement réservé aux véhicules de secours prévu au niveau de la nouvelle voie créée (emplacement pour le bâtiment A du projet les Serres).

• **Encloisonnement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité est réalisée au niveau du RDC pour ce bâtiment

Habitation

Escaliers encloisonnés

• **Colonnes sèches / moyens de secours**

Colonnes sèches de 65 mm prévues être regroupées au niveau du bâtiment D3

Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.

Les raccords d'alimentation des colonnes sèches sont décrits être ramenés en pied de bâtiments soit au droit de l'accès principal sur la voie nouvelle (entrée D1) ou le cas échéant en partie haute du terrain au niveau du chemin des Serres à moins de 30 m du PI existant route des Serres

• **Désenfumage :**

Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

Escaliers

Protégés et désenfumables

• **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie est existant à proximité au niveau de l'extrémité de la Route des Serres.

Un poteau incendie sera mis en place le long de la voie de desserte créée dans le cadre des permis de construire n°006 012 20 H0021 et n°006 012 21 H0002 (poteau incendie à proximité de la façade Nord-Est du bâtiment B1).

**ACCESSIBILITE AUX VEHICULES DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

Existante : OUI (bd Guynemer et la route des serres)

Prévue : OUI (création d'une nouvelle voie dans le cadre du projet)

## DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Existante : OUI (cf. descriptif)

Prévue : OUI (cf. descriptif)

## AVIS DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS

*Les documents et renseignements fournis ne permettent pas de procéder à une analyse complète sur les dispositions constructives et les installations techniques du bâtiment pour ce qui concerne la partie habitation.*

Après étude du dossier et au vu des éléments qui ont été portés à notre connaissance, notamment en ce qui concerne les conditions de desserte de l'unité foncière et de défense contre l'incendie, **un avis FAVORABLE est proposé à la délivrance du permis de construire n° 006.012.22.H.0011 avec les mesures suivantes à réaliser :**

1/ Respecter les documents, les plans fournis ainsi que les textes réglementaires, notamment l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.  
*Art. 1 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

### IMPLANTATION

2/ Réaliser un portillon d'accès piéton et un cheminement piéton d'une largeur minimum de 1,80 mètre permettant le passage d'un dévidoir mobile tracté par deux sapeurs-pompiers ou d'une échelle à coulisse, en vue d'assurer les secours.  
*Art. R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation.*

3/ Rendre la voie nouvelle créée desservant tous les bâtiments et permettant de désenclaver la route des serres par une liaison directe avec le boulevard Guynemer conforme avec les dispositions d'une voie engin  
*Art. R. 111-5 du Code de l'urbanisme et art. 4 de l'Arrêté du 31 janvier 1986 modifié*

4/ Rendre exclusives aux sapeurs-pompiers, les aires de stationnement des véhicules de secours contre l'incendie (voire le secours à personnes) par des dispositifs uniquement franchissables ou escamotables par les sapeurs-pompiers du SDIS06 et de Monaco (dispositifs pouvant être actionnés par la « polycoise multifonctions » utilisée par les sapeurs-pompiers, permettant l'ouverture manuelle et rapide de ce dernier. **L'empreinte mâle triangulaire du contacteur doit faire 11 mm de côté, le tube de protection de cette dernière ne doit pas dépasser 15 mm de long et son diamètre intérieur ne doit pas être inférieur à 21 mm.**  
Tout autre dispositif devra faire l'objet d'une validation auprès des sapeurs-pompiers du SDIS06 et de Monaco au préalable de son installation.  
Ces aires de stationnement devront être facilement repérables et identifiables.  
*Art. R. 111-5 du code de l'urbanisme et R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation.*

5/ S'assurer que les aires de stationnement des véhicules de sapeurs-pompiers aient des dimensions minimales de 8mx4m  
*Art. R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation et arrêté départemental du 21 décembre 2018 (RDDECI)*

### **BATIMENT D'HABITATION**

6/ S'assurer que les circulations horizontales soient protégées et à l'abri des fumées avec des distances entre la porte palière de logement la plus éloignée et l'accès de l'escalier au plus égale à 15 m.  
*Art. 18 à 39 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

7/ Mettre en place, en partie haute de l'escalier, à l'étage le plus élevé, un dispositif de désenfumage de 1 m<sup>2</sup> au moins, permettant l'évacuation des fumées en cas d'incendie.  
La commande de ce désenfumage doit se trouver au rez-de-chaussée, à proximité de l'escalier et doit être conforme à l'instruction technique n°247 relative aux mécanismes de déclenchement des dispositifs de fermeture résistant au feu et de désenfumage.  
*Art. 29 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

8/ Garantir le passage d'un brancard dans un escalier collectif afin de porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard » (gabarits d'un brancard normalisé : 1,97 x 0,57 m – NF EN 1865-1 de 1999).  
*Art. R. 111-5 du Code de la construction et de l'habitation*

9/ Afficher dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs :  
– les consignes à respecter en cas d'incendie,  
– les plans de sous-sols et du rez-de-chaussée.  
*Art. 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

### **PARC DE STATIONNEMENT**

10/ Rendre les murs et parois extérieures ainsi que les communications et issues du parking souterrain en infrastructure conformes avec les articles 82 et 87 de de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

11/ Réaliser la ventilation du parc de stationnement conformément aux dispositions de l'article 89 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

12/ Réaliser l'éclairage de sécurité du parc de stationnement conformément aux dispositions de l'article 94 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

13/ Mettre en place un système permettant de donner l'alarme aux usagers du parc  
*Art. 95 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

14/ Installer un système de détection automatique d'incendie à partir du troisième niveau.  
Ce système de détection doit être raccordé :  
– soit à un poste de gardiennage propre au parc de stationnement ;

- soit à un local de gardien ou de concierge du ou des bâtiments d'habitation dont le parc constitue une annexe ;
- soit à un appareil de signalisation dans le hall de l'immeuble s'il n'y a ni local de gardiennage, ni concierge.

*Art. 95 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

15/ Doter le parc de stationnement de moyens de lutte contre l'incendie qui doivent comprendre :

- des extincteurs portatifs appropriés aux risques, répartis à raison d'un appareil pour quinze véhicules,
- à chaque niveau une caisse de cent litres de sable meuble munie d'un seau à fond rond et placée près de la rampe de circulation.

*Art. 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

16/ Mettre en place, pour le parc de stationnement, une colonne sèche de 65 mm conforme à la norme en vigueur, et dont les prises sont placées à l'intérieur des sas lorsqu'il en existe.

Le raccord d'alimentation de la colonne sèche doit être situé à 60 mètres au plus d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers.

Il doit être clairement identifié de façon durable et indélébile, par l'indication « COLONNE SECHE » en caractères de couleur rouge sur fond blanc. Les lettres doivent avoir une hauteur de 30 mm avec une largeur de 4 mm.

*Art. 96 2° de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié et R123-13 du code de la construction et de l'habitation*

*Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.*

17/ Assurer la défense extérieure contre l'incendie par un ou plusieurs points d'eau incendie normalisés assurant un débit minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures, sous une pression résiduelle de 1 bar.

Le point d'eau incendie doit être situé à moins de 60 mètres du raccord d'alimentation de la colonne sèche et être accessible par un cheminement praticable. Le deuxième, s'il est nécessaire, doit être situé à moins de 300 mètres du risque.

En outre, ceux-ci doivent être implantés en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et doivent être réceptionnés en présence d'un représentant du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes, dès leur mise en eau.

*Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.*

*Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.*

18/ Afficher dans le parc de stationnement, à proximité des accès aux escaliers et aux ascenseurs, les consignes particulières à respecter en cas d'incendie.

*Art. 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

## **MOYENS DE SECOURS**

19/ Mettre en place, par escalier, une colonne sèche de 65 mm conforme à la norme en vigueur, munie de deux prises d'incendie de diamètre nominal 40 mm à tous les niveaux ou d'une prise double de Ø 40 mm en cas de niveau desservant des logements en duplex ou en triplex.

Le raccord d'alimentation de la colonne sèche doit être situé à 60 mètres au plus d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers.

Il doit être clairement identifié de façon durable et indélébile, par l'indication « COLONNE SECHE » en caractères de couleur rouge sur fond blanc. Les lettres doivent avoir une hauteur de 30 mm avec une largeur de 4 mm.

*Art. 98 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

20/ Installer les prises de colonne sèche pour les cages D1 et D2 sur la nouvelle voie créée au niveau de la façade nord du bâtiment D1 / accès cage D1 pour utiliser l'emplacement réservé au véhicule de secours du bâtiment B projet les Serres.

*Art. R. 111-13 du Code de la construction et de l'habitation*

21/ Créer une aire de stationnement des véhicules de sapeurs-pompiers avec des dimensions minimales de 8mx4m spécifique au bâtiment D3 au niveau des prises d'alimentation des colonnes sèches à l'angle de la route des Serres et du chemin des Serres

*Art. R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation et arrêté départemental du 21 décembre 2018 (RDDECI)*

22/ Assurer la défense extérieure contre l'incendie de chaque bâtiment (D1, D2 et D3) par un point d'eau incendie normalisé assurant un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/h, sous une pression résiduelle de 1 bar.

Le point d'eau incendie doit être situé à moins de 60 mètres du raccord d'alimentation de la colonne sèche et être accessible par un cheminement praticable.

En outre, celui-ci doit être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et doit être réceptionné en présence d'un représentant du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes, dès sa mise en eau.

*Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.*

*Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.*

## **OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES**

23/ Faire effectuer, au moins une fois par an, par des organismes ou des techniciens compétents, la vérification et l'entretien :

- des installations de détection, de désenfumage, de ventilation, ainsi que de toutes les installations fonctionnant automatiquement et les colonnes sèches,
- des portes coupe-feu, des ferme-portes ainsi que des dispositifs de manœuvre des ouvertures en partie haute des escaliers,
- de toutes les installations concourant à la sécurité.

*Art. 101 et 103 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

24/ Tenir à jour un registre de sécurité sur lequel sera mentionné l'entretien de toutes les installations concourant à la sécurité.

*Art. 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.*

25/ Rappeler à chaque propriétaire de logement, que le logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie,
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

*Art. R. 142-2 du code de la construction et de l'habitation.*

### **NOTA**

Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier.