



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 18 mars 2024

Objet : Révision du PLU de Beausoleil

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à l'ASPONA, personne publique associée pour la révision du PLU de Beausoleil, le dossier du projet arrêté de PLU par courriel le 21 décembre 2023 avec un délai de 3 mois pour y répondre. Au nom de l'association, j'ai l'honneur de vous transmettre les observations qui suivent, afin qu'elles puissent être intégrées avec les réponses qui y seront apportées, dans le futur dossier d'enquête publique.

L'ASPONA note avec satisfaction qu'un certain nombre de ses observations formulées à l'automne dernier ont été prises en compte :

- L'OAP relative à la trame verte et bleue induit une plus grande surface pour les zones agricoles et les zones naturelles, puisque les zones urbaines passent de 60% de la surface totale de la commune à 50%.
- Graphiquement, cela se traduit par une extension des zones naturelles (traitement plus cohérent) et/ou un renforcement de la protection de certaines parties de zones urbaines, maintenant catégorisées en EBC et non plus en éléments de paysage (vallon de la Rousse).
- La prise en compte des risques dans certaines zones – telles qu'identifiées précédemment, notamment dans la Stratégie de Prévention des Risques en Montagne – fait également l'objet d'une évolution des règles.
- L'occupation des sols, la destination des espaces agricoles et la définition des espaces verts / espaces de pleine terre gagnent en clarté et en cohérence.
- Les nouvelles règles applicables aux zones agricoles et aux zones naturelles dans le Règlement, notamment les articles 2 et les tableaux récapitulatifs marquent un progrès substantiel.

Cependant, l'ASPONA constate que les projections des besoins de production de logements restent déconnectées de la réalité : elles sont calées sur des chiffres bruts d'évolution de population à partir de prévisions de croissance brute des emplois à Monaco, sans pondération de leur consistance sociale (Equivalent – Temps-Plein annuel, missions de courte durée,

télétravail, ...). Aucune mesure ne semble envisagée pour amener les investisseurs financiers – au-delà de la part réservée à des logements sociaux - à s’engager sur des trajectoires plus vertueuses en termes de consommation foncière. En d’autres termes, au regard de la situation spécifique de Beausoleil, le développement de programmes comprenant 100% de logements locatifs (dont 30% sociaux), permettant de freiner l’augmentation des résidences secondaires, devrait figurer comme un objectif dans le PADD.

Pour ce qui est du **Règlement**, l’ASPONA réitère certaines de ses demandes et entend préciser ses propositions :

Concernant les dispositions générales (articles 1 à 24) :

- article 12 (modalité d’application du droit des sols) : A la lumière de ce qui s’est déjà passé avec l’édification de la Tour Odéon et afin de maintenir des conditions d’habitabilité (ensoleillement, vue, ...) satisfaisantes des parcelles situées en limite du territoire de la France, l’ASPONA demande que soit introduit **un article 12 bis** posant explicitement « **l’interdiction** sur toute la commune et sur une bande de 30 m le long de la frontière française **de l’usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque.** »

- article 13 : compte-tenu de l’étroitesse de nombreuses voies, **le surplomb autorisé** pour des balcons de 1,50 m paraît excessif. Un surplomb des voies publiques de 1,20 m serait suffisant.

- article 19 (majoration des volumes constructibles) : l’ASPONA estime dangereuse cette disposition générale dès lors qu’elle pourrait être déclinée pour certaines zones de manière inadéquate et souhaite la reformulation de cet article.

S’appliquant au **Tenao Supérieur**, dans une zone proche du Vallon de Saint-Roman, classée en zone UCa, l’ASPONA émet de fortes réserves sur le risque de densification excessive. Il s’agit souvent de parcelles difficilement accessibles (voies privées traversant d’autres unités foncières déjà fortement urbanisées) dans un secteur avec de nombreux immeubles récemment construits : Eden, Essentiel, Krystal Palace Monte Carlo Park, Monte Carlo Plaza, Monte Coast View, Riviera, Sun Paradise, Victoria. De plus, la géologie de la zone est constituée de sols marneux extrêmement instables pouvant donner lieu à des coulées de boue et glissements de terrain, dont attestent les gros incidents de construction survenus en aval dans les communes et pays voisins (Les voiles du Cap pour Roquebrune - Cap Martin et Testimonio II à Monaco). Une analyse technique de cette zone, partagée avec Roquebrune - Cap Martin, devrait être soumise à une étude approfondie au titre de la Stratégie de Prévention des Risques en Montagne.

- articles 20 (trame verte et bleue) : un engagement de la commune de veiller (lors de la consultation sur les révisions de PLU) à **la continuité de la trame verte et bleue sur les communes voisines** devrait être introduit.

- article 24 : **PAPAG Guynemer - Vallon de la Noix**. Au vu de la consultation effectuée sur le quartier des Serres qui a suscité une forte mobilisation de la population et le rejet des projets compte tenu du rythme accéléré d’artificialisation, le recours à ce type d’outil laissant planer une grande incertitude sur le devenir du quartier pour ses habitants devrait être évité.

Plus précisément, alors même que très justement, le haut du Vallon de la Noix va maintenant faire l’objet d’une protection en EBC, le bas du Vallon en est exclu. Or, l’existence d’une continuité écologique est manifeste : le 14 mars 2024 (5 jours précédents sans pluie), non seulement le petit ruisseau avait un beau débit mais l’eau sortant de la paroi rocheuse (source en eau toute l’année) coulait en cascade.



Lors d'une enquête publique réalisée sur cette zone en 2015, la commune indiquait que « le cours d'eau du vallon de la Noix n'existe plus en raison du comblement du vallon du Devens par la création du complexe sportif en amont. Toutefois, des sources souterraines peuvent être présentes en sous-sol comme dans la majeure partie du territoire communal ». Cette affirmation mérite d'être revisitée dans le contexte du changement climatique et des constats effectués plus récemment : la trame verte et bleue devrait avoir une traduction dans le plan de zonage.

De plus, le vallon situé à proximité du Bd Guynemer est actuellement occupé par un beau jardin potager intégralement en pleine terre, classé en zone UEb. Ce zonage signifie qu'il est envisagé d'en faire, avec les parcelles voisines occupées par des maisonnettes entourées de vastes jardins, un parking et un parc paysager. L'article UE 6 prévoit que pour la zone UEb « 20% minimum de la surface de l'unité foncière devront être maintenus en pleine terre », ce qui paraît incohérent avec la notion de parc paysager et choquant au regard de la réalité de la continuité écologique verte et bleue. Une rapide estimation sur base de la surface de la zone UEb amputerait de plus d'un tiers l'espace de pleine terre existant incluant d'autres parcelles mitoyennes.



Parcelle AD 121 = 816 m²

Indépendamment de la suite qui sera réservée à ce PAPAG situé dans le bas du Vallon de la Noix, le zonage découpant un espace très contraint entre UEb, UC et UBa1 (hauteur autorisée R+9) et s'appliquant en grande partie à des maisonnettes entourées de jardins devrait être réexaminé.

Concernant le lexique

L'ASPONA regrette que sa proposition de tableau récapitulatif détaillant pour chaque zone le pourcentage d'emprise au sol (ES) de l'unité foncière, le pourcentage en espaces verts (EV) de l'unité foncière et le pourcentage en espaces de pleine terre (EPT) de l'unité foncière n'ait pas été retenue. Cette présentation aurait eu le mérite de la transparence.

La tolérance de 10% introduite dans la définition de la « surface de plancher » (SDP) (dernier alinéa) paraît excessive, compte-tenu des techniques très sophistiquées utilisées pour l'établissement des plans des constructions et le suivi des chantiers. Une tolérance de 5% serait plus satisfaisante et réaliste.

Concernant certaines zones spécifiques

Zone UM : L'ASPONA exprime sa plus grande inquiétude sur le devenir de l'espace urbain de la Crémaillère, traité en « secteur à plan de masse » tant au regard de la hauteur des immeubles que de la profondeur des parkings, c'est-à-dire sans presque aucune contrainte urbanistique d'intégration dans un espace déjà fortement urbanisé, à la topographie accidentée.

Zone UG : La hauteur absolue de 30 m interroge fortement, alors que cette zone est riveraine de l'aire protégée du Mont des Mules, en surplomb de la Moyenne corniche.

Zones naturelles : Il semble que dans l'article N3 une coquille se soit glissée. Il conviendrait de supprimer la ligne « pour les constructions à usage agricole, l'emprise au sol est limitée à 200 m² ». La ligne suivante mérite aussi probablement d'être revue. Dans l'article N6, le paragraphe relatif aux surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces de pleine terre ne paraît pas satisfaisant, s'agissant de zones naturelles.

Concernant l'inventaire

L'ASPONA souhaiterait vivement que les arbres remarquables de la commune soient également répertoriés à des fins de protection.

Elle signale plusieurs oublis de villas dotées de frises peintes ou de frises moulurées, qui devraient être intégrées dans l'inventaire (voir en annexe les photos) :

- La villa L'Avionnette au 18 Bd Guynemer (parcelle AD 142)
- La villa Le Ruisseau au 11, Chemin de la noix (parcelle AD 170). A noter que les deux villas voisines sont dénommées La cascade et La fontaine.
- La villa Le Dimanche au 42, Bd Guynemer
- Une villa sans nom au 48, Bd Guynemer
- Une villa sans nom dans les escaliers derrière le collège de Monaco (parcelle AD 149)
- Une villa sans nom à la frontière avec Monaco (parcelle AD 150)
- La villa Salabaguitou, 20, Bd Guynemer (parcelle AD 143) – Elle était présentée par la commune lors de l'enquête publique de 2015 de la manière suivante « Cette villa présente un

intérêt majeur en termes d'architecture et témoigne du passé historique du vallon de la Noix. De plus son jardin aménagé en restanques est un témoignage du site inscrit du littoral et mérite qu'il soit conservé en l'état. »

L'ASPONA se réserve la possibilité d'introduire ultérieurement de nouveaux commentaires.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations.



Frédérique LORENZI, Présidente

PJ : Annexe des villas avec frises ou présentant une architecture remarquable

Cc : DDTM 06, ABF 06