

## Observation dématérialisée N-26 – 5 août 2024

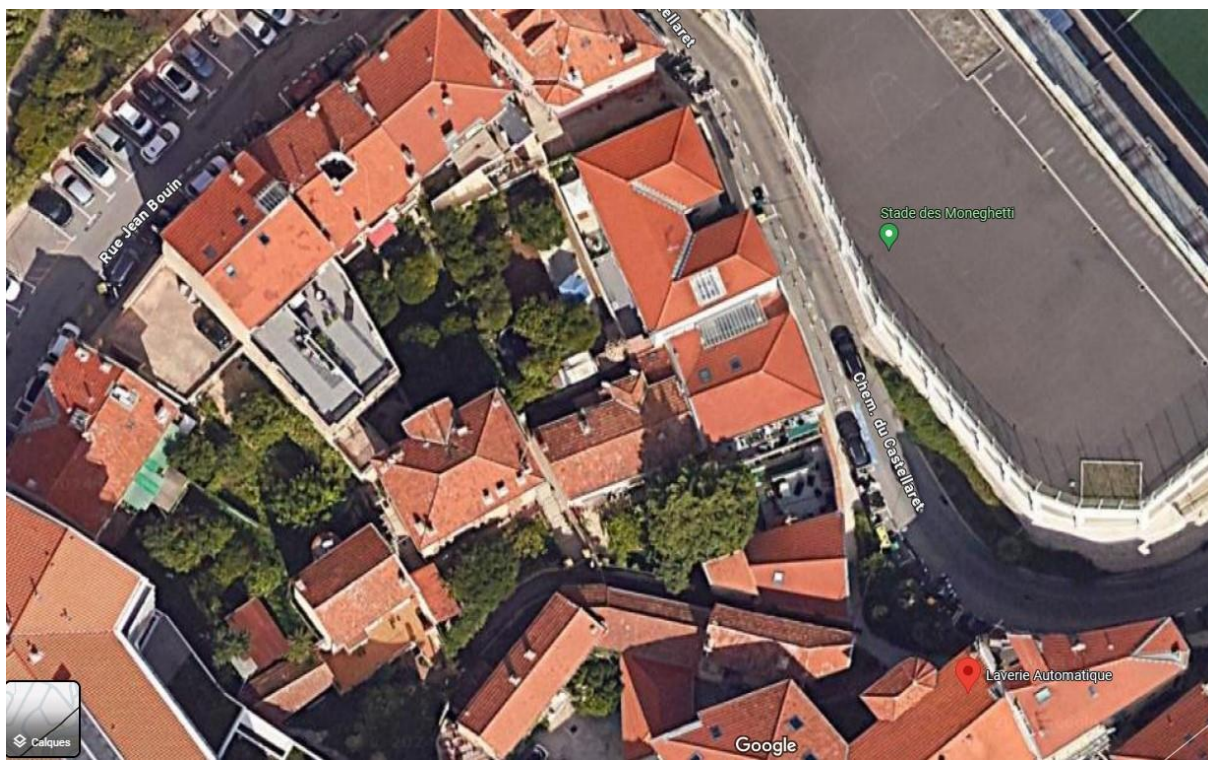
Bonjour,

Je vous remercie de trouver ci-joint, en document Word, mes observations sur le dossier d'enquête publique de révision du PLU. La copie imprimée de ce document est déjà agrafée en date de ce jour en mairie dans le registre prévu à cet effet.

Meilleures salutations,

Denis Giacconi

### Projet de construction ilot Jean Bouin (Section AI Parcelles n°170, 172 à 176)



L'ilot Jean Bouin classé UBap par la mairie il y a de nombreuses années, comme espace remarquable, et absolument inconstructible, est victime d'un détournement de la réglementation du PLU, au mépris du patrimoine, de l'environnement, et des habitants. C'est cette même réglementation sensée préserver un espace remarquable, qui a permis à la mairie de conserver cette zone sous le coude pour ensuite la changer en UBa, puis la détruire en se servant de l'excuse de création de logements sociaux, tout en lésant des petits

propriétaires. Au fur et à mesure de ses besoins la mairie décrète que ce qui était remarquable hier ne l'est plus aujourd'hui, comment alors se fier à son PLU ? Cet espace présente un alignement le long de la rue Jean Bouin, de maisons anciennes qui ne manquent pas de charme, en particulier les originales villas Pâquerettes et Mimosas, toutes deux début XXème siècles, et présentant des façades très élégantes, tant côté rue que jardins. L'environnement naturel y est exceptionnel, constitué d'importants espaces verts, qui sont le poumon d'un quartier déjà largement pollué. La riche biodiversité de ces jardins arborés est un patrimoine unique en centre-ville, de nombreuses espèces d'oiseaux y vivent et s'y reproduisent. Il s'agit d'un écosystème fragile, et à préserver pour la qualité de vie de ce quartier, impacté par les milliers de voitures qui déjà empruntent les axes environnants. Si vous souhaitez réellement "*maintenir les espaces végétalisés au cœur des zones urbanisées*" vous pouvez épargner celui-ci.



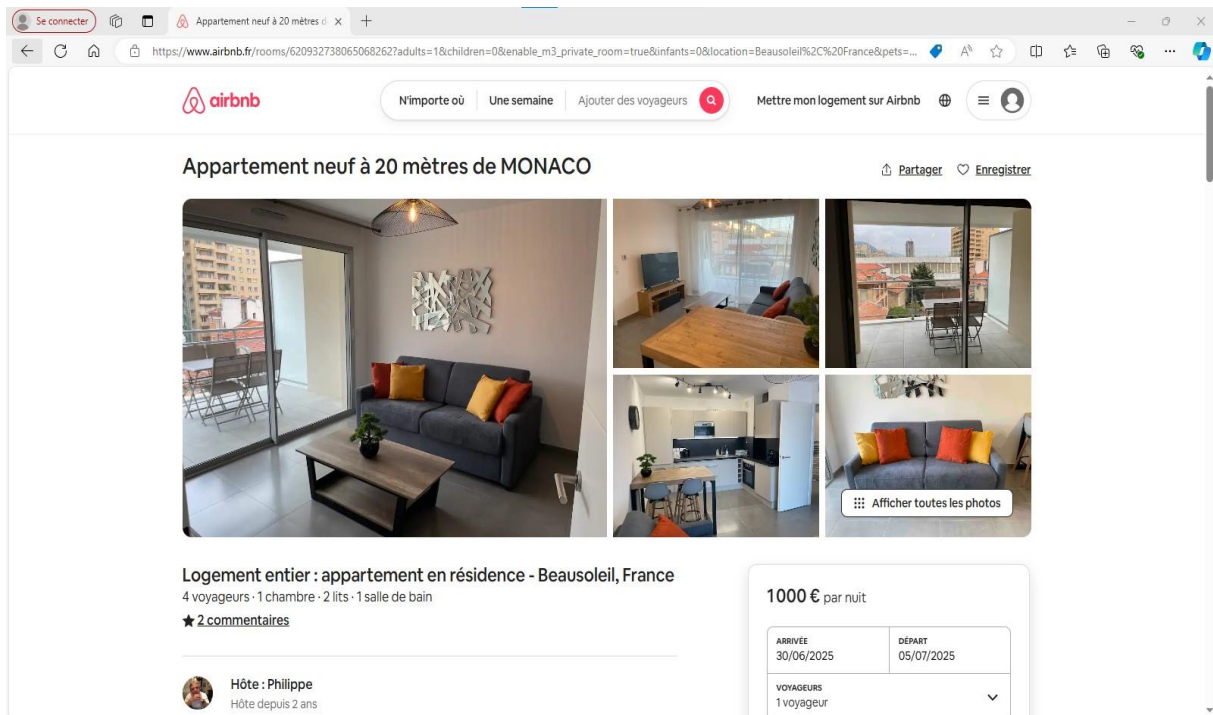
Pour exemple, le premier immeuble déjà construit dans cette zone, qui n'est pas du tout la réussite annoncée, il ne s'intègre absolument pas à son environnement. Alors que la zone UBa impose des hauteurs n'excédant R+6, vu de l'arrière c'est du R+8 ou 9, très loin du **PADD** qui préconise une architecture "*dans le respect de la morphologie urbaine et du tissu bâti voisin*", ou bien encore : "*proposer*



*des hauteurs en cohérence avec celles du bâti environnant* ". Ce n'est pas du tout le cas, il est posé là comme il aurait pu être ailleurs, sans aucune relation à la topographie et au cadre urbain. Il est littéralement tourné vers les maisons et jardins de l'îlot, créant un vis-vis très gênant, et une perte conséquente d'ensoleillement. Vu depuis l'intérieur de cet îlot, il bouche toute la perspective comme une masse écrasante, totalement disproportionnée au regard des constructions existantes, c'est un immense barrage où tous les bruits font écho et sont renvoyés vers les habitations de l'îlot.

Il reproduit les plus regrettables erreurs architecturales du passé comme par exemple l'immeuble l'Eldorado vu depuis le vallon des Monégghetti.

Cette première réalisation comporte bien quelques logements sociaux, mais pour le reste ce ne sont que très peu de résidences principales, et beaucoup d'appartements de vacances, quand ils ne sont pas tout simplement loués sur Airbnb ou Booking à des prix exorbitants.



Appartement neuf à 20 mètres de MONACO

Logement entier : appartement en résidence - Beausoleil, France  
4 voyageurs · 1 chambre · 2 lits · 1 salle de bain  
★ 2 commentaires

Hôte : Philippe  
Hôte depuis 2 ans

1000 € par nuit

ARRIVÉE	DÉPART
30/06/2025	05/07/2025
VOYAGEURS	
1 voyageur	

[https://www.airbnb.fr/rooms/620932738065068262?adults=1&children=0&enable\\_m3\\_private\\_room=true&infants=0&location=Beausoleil%2C%20France&pets=0&search\\_mode=regular\\_search&check\\_in=2025-06-30&check\\_out=2025-07-05&source\\_impression\\_id=p3\\_1722411424\\_P3zreukYExoGpNVK&previous\\_page\\_section\\_name=1001&federated\\_search\\_id=5954bbc7-c9da-4212-ab9c-13596bf216a7](https://www.airbnb.fr/rooms/620932738065068262?adults=1&children=0&enable_m3_private_room=true&infants=0&location=Beausoleil%2C%20France&pets=0&search_mode=regular_search&check_in=2025-06-30&check_out=2025-07-05&source_impression_id=p3_1722411424_P3zreukYExoGpNVK&previous_page_section_name=1001&federated_search_id=5954bbc7-c9da-4212-ab9c-13596bf216a7)

Le seul fait d'avoir autorisé des locations touristiques dans un immeuble censé résoudre les problèmes de logement, prouve largement que le volet social de ces projets n'est qu'un prétexte. Les logements sociaux eux-mêmes donnent sur l'arrière et ne bénéficient que de très peu d'ensoleillement, ce qui relativise aussi la réelle volonté de mixité sociale.

Que penser alors de ces futures expropriations, et destructions de maisons et jardins remarquables ?

Que vont devenir les familles locataires qui occupent les logements qui vont être détruits ? seront-elles prioritaires pour être relogées dans les futurs logements sociaux en question ? ce qui réduirait significativement le nombre réel de créations de logements sociaux du projet.

Avant d'envisager d'exproprier des petits propriétaires, et détruire des espaces verts à Beausoleil pour y loger les travailleurs de Monaco, pourquoi ne pas suggérer à Monaco de construire ces immeubles, sur son territoire, par exemple dans le très grand parc Princesse Antoinette, entre le boulevard de Belgique et celui du Jardin Exotique ? Sans aucun doute, Monaco refuserait, mais quelle faute avons-nous commise pour qu'on nous l'impose à Beausoleil ?

### **Projet de parking de rétention au Moneghetti et liaison avec la gare de Monaco**

Quant au projet d'une « liaison souterraine reliant le quartier des Monéghetti à la gare afin de renforcer les méthodes de *déplacement doux* » les mots sont joliment choisis, mais la réalité est toute autre puisqu'il s'agit d'un projet de liaison entre un parking de rétention et Monaco. Ce parking amènerait des milliers de véhicules polluants dans un quartier déjà saturé avec l'espoir qu'ils n'entrent pas en principauté. **Ce projet est en totale contradiction avec le PADD qui préconise de réaliser des parkings en amont de la ville**, alors pourquoi ce projet est-il en aval de la commune ? il est bien en amont de Monaco, mais ces préconisations ne sont-elles pas censées concerner Beausoleil ? Notons que Monaco a déjà réalisé un parking de 1800 places au Jardin Exotique, relié directement aux transports en commun desservant la principauté, qui est toujours à peu près vide.

Il s'agit ici encore d'un projet nuisible pour l'environnement, et pour les populations de ce quartier, une aberration écologique scandaleusement présentée comme un progrès environnemental. Le stade actuel encadré d'axes routier expose déjà les sportifs à tous les polluants : oxydes d'azote, monoxyde de carbone, ozone, et les particules fines, mutagènes et cancérigènes qui sont particulièrement dangereuses à inhaler lors d'efforts, alors que pour les activités physiques intenses, il faut à tout prix éviter les axes de circulation et privilégier les parcs ainsi que les zones naturelles.

La liaison avec une gare sursaturée est incompréhensible, cette gare est empruntée quasi essentiellement par des travailleurs de Monaco, qui y accèdent

plus rapidement depuis la Principauté. De plus Il n'existe aucun problème d'accès à la gare toute proche pour les populations des Monéggetti. Pour la zone Est de ce quartier Monaco a réalisé deux ascenseurs doublés d'escaliers, le premier de la rue Bellevue (prolongation de la rue des Martyrs) à la rue Bel Respiro (prolongation de la rue Pasteur) le second de cette rue au Bd. Princesse Charlotte à 50 m de l'entrée de la gare, mais il y a aussi l'avenue d'Alsace, et pour la zone Ouest le Bd du Jardin Exotique, ou l'ascenseur du Bd de Belgique qui mène à l'entrée inférieure de la gare mais aussi à la place Sainte Dévote où se situe l'arrêt des bus desservant Monaco, Nice et l'aéroport.

**Une ville déjà surendettée ne peut pas se permettre ce projet couteux, parfaitement inutile, non contraignant pour les addicts de l'automobile, dangereux pour les sportifs qui reviendront s'entraîner en surface, et pour les populations environnantes déjà bien éprouvées par la circulation sur cet axe, qui aux heures de pointe est un colossal bouchon, de la moyenne corniche à la Principauté.**