

« L'enjeu d'aujourd'hui est de réussir à concilier l'urbain et la nature »

1) Mon Histoire

Nous sommes en GRIMA supérieur dans une zone urbanisée et mes parcelles sont classées UD. C'est un secteur d'habitat résidentiel diffus, peu dense, caractérisé par des maisons individuelles au milieu de parcelles où les jardins sont omniprésents.

Mes parcelles 257 et 492 sont contiguës. L'ensemble représente 10963 m².

L'accès se fait par le chemin de la Turbie supérieur qui se termine par un CDS sur 492 que j'ai toujours laissé ouvert pour permettre le retournement des camions de livraison.

Origines :

- 257 achetée en 1980 sur laquelle est édifiée la maison (ancienne bergerie tout en pierre de la Turbie). Les travaux ont duré 6 ans. Je l'habite depuis 1987. Sur le bas de la parcelle il y a de très vieux oliviers.
- 492 (ex 330) achetée en 1986. Terrain très mal entretenu qui avait servi probablement de dépotoir pendant des années, envahi par les ronces et autres broussailles. Une fois nettoyé nous avons foré un puits, planté environ 50 arbres surtout des oliviers qui ont aujourd'hui une trentaine d'années. Les restanques avaient disparues et l'entretien a occupé tous nos WE pendant des années. La vue est superbe sud/est sur la mer, Monaco et l'Italie. Notre motivation était de préserver le calme de la maison et nous avons élevé nos enfants qui y ont des souvenirs mémorables et en ont gardé le goût de la nature. Nous pensions naïvement que nos trois enfants y feraient leur propre maison!
- Sur 492 existe une maisonnette qui sert pour le matériel d'entretien de la campagne.

Ce que nous avons permis grâce à ce terrain : Tout est acté PHOTOS

- création d'une route d'accès pour AK 7 CROESI en 1989 + un autre voisin
- création d'un voie d'accès pour AK 13 Madame DUMAS/GIAUFFRET, la voie est en terre mais c'est une servitude depuis 1995.
- création d'un TOUT à L'EGOUT qui traverse de bout en bout la parcelle et auquel se raccordent 35 voisins (dont 9 turbiasques) et dont l'entretien incombe à la ville.

Des le début nous avons demandé des CU qui tous étaient refusés « pour accès insuffisant »

C'est pourquoi avec plusieurs voisins enclavés tout en bas du terrain 257 nous avons mené plusieurs actions pour accéder à nos terrains en traversant la parcelle 23 FRASSA de 600m² en l'état d'abandon manifeste. PHOTO

- 2004 Procès verbal d'abandon manifeste de AK 23 sous la mandature de M. VIAL précédent maire

La préfecture a déclaré à l'époque que ce n'était pas d'intérêt public.

Ensuite nous avons écrit plusieurs fois à M.FRASSA sénateur lui même écrivant plusieurs fois au **nouveau maire M.SPINELLI sans réponse de ce dernier. (2011 2013)**

- 2015 La famille GARELLI assignent l'indivision FRASSA. Je me suis adossée à cette procédure. L'expertise est très longue mais a évolué dans ses remarques.
- 2016 Assignation de la Mairie qui ne prends pas d'avocat et est absente tout au long de la procédure.(expertises, conclusions)
- le 22/12/2022 la Mairie reçoit une signification par huissier pour donner ses conclusions.

- 6 janvier 2023 le Maire réponds enfin dans un courrier stupéfiant au regard de l'expertise, de l'étude du géometre expert des GARELLI, de l'avis même du directeur de l'urbanisme M.MOLINIER venu sur place avec ses techniciens. Voir schéma et photos.

« Tout d'abord je vous informe que la commune ne souhaite pas accorder son autorisation sur la solution n2 en raison de la dangerosité de cette hypothèse »

Pour moi il est clair en cette période de révision du PLU que la mairie fait barrage à la possibilité d'accès à mon terrain 492 en passant par le bas de 257.

- 5 septembre 2024 (après plusieurs décès) Réouverture de la procédure.

**Pendant près de 10 ans j'ai focalisé sur cet accès par le bas.
J'ai eu à mainte reprises des propositions de promoteurs que j'ai éconduit.**

En 2023 J'ai réalisé le BORNAGE de ces 2 terrains sur demande de mon notaire en vue de ma succession. J'ai réalisé que j'avais 12 voisins !

2) Aujourd'hui

Mes terrains sont dans une zone urbanisée et sont menacés de devenir EBC ?

C'est à dire le classement le plus dur, le plus contraignant, le plus drastique empêchant tout jusqu'à crée un simple terrain de boule ! Juste débroussailler ?

Et puis après ?

I - Mon avocat Maître ZAGO conteste en droit ce classement NON justifié

II- Moi en plus je plaide la surprise et l'injustice

Je ressens **une profonde injustice.**

Depuis près de 40 ans :

J'ai préservé ces terrains des promoteurs

Je l'ai entretenu, fait tailler les arbres par un spécialiste des oliviers.

j'ai permis à mes voisins leur désenclavement (AK7 ET 13)

J'ai autorisé le passage à mes voisins qui en avaient besoin pour leur travaux

J'ai autorisé l'installation du TOUT à l'EGOUT pour 35 maisons.

Mes terrains ont 12 voisins, avec chacun j'ai une histoire et une bonne entente.

J'ai suivi tous les stades du PLU avec sérénité mais sans doute avec naïveté.

Lors des réunions publiques la personne chargée de présenter le PLU parlait vite sans articuler. Aux Moneghetti il n'y avait pas de projections, juste des panneaux en cartons posés au sol. Par la suite les présentations avaient des projections mais elle, n'avait toujours pas de pédagogie. Je lui ai posé la questions concernant mes terrains : la réponse, « pas de changement pour vous »

-le diagnostic en février 2022

-le PADD et OAP en février 2023

-Le ZONAGE et la REGLEMENTATION le 13 novembre 2023

A TOUS CES STADES MES TERRAINS RESTAIENT EN ZONE UD AVEC PROTECTION DES PAYSAGES ET PRESERVATION DE LA DOMINANTE NATURELLE AU SEIN D'UN SECTEUR PAVILLONNAIRE « JARDIN PROTEGE »

- **AU STADE ARRET** : pas de réunion publique c'était pendant les fêtes de Noël (j'avais un zona!)

Malheureusement j'ai mis beaucoup de temps à récupérer et je n'ai découvert le classement EBC sur mes terrains qu'en mars 2024.

Mon terrain remplit toutes les conditions pour être constructible.

Il est **ni dans une zone verte ou bleue ni dans un couloir écologique**

Il est **ouvert sur la voie publique** chemin de la Turbie

C'est une zone soumise a mesures de prévention aux risques de ravinement léger, reptations.

Il existe depuis toujours une servitude de protection des monuments historiques et des monuments naturels et des sites

L'assainissement, eau potable, électricité, voirie existent

Borne incendie à moins de 40m

D'autre parts :

Ce que je vis comme injustice :

AK 5 et AK 6, contiguës à ma parcelle, viennent d'obtenir leur PC (26/06/23)

AK 440 sur un terrain exigu construit 250 m2 à 5 mètres de la maison

LaVilla LUCET au dessus de la moyenne corniche sur 1000 m2 une réalisation de 20 logements au milieu des arbres.

Il y a trois ans la mairie voulait faire 300 logements dans la carrière de Grima !

La conversion de la Mairie à l'écologie a été rapide!!

Une autre interrogation :

Le passage de EBC en Agricole au sud de Grima (parcelles Malbousquet et Grima inférieur) Parcelles 39 38 10 31 29 28 27 (voir photos).

il faut se référer aux commentaires des PPA du 19 mars 2024 page 17.

la Chambre d'agriculture écrit :

« ... les espaces encore boisés sont trop pentus ou trop rocailleux peuvent éventuellement accueillir des petites cultures hors sol ou petit élevage volailler...

Grima inférieur **2/5 en potentiel de cultures est la note donnée** à cette zone (PPA p.17)

Même un profane aurait pu conclure à cette aberration (sauf en partie la parcelle 10)

POURQUOI ce classement qui sort toutes ces parcelles de EBC du précédent PLU les passent en A alors que c'est mal adapté?

Et qui finalement met en EBC une zone urbanisée (mes parcelles et voisins) par un mouvement de balancier compensatoire et appliqué subrepticement courant Janvier ? Février ?

POURQUOI les parcelles 257, 492 puis 13 et 36 en restanques (anciennes oliveraies) qui ne sont pas boisées de pins au sol aride, qui ont des puits et des sources, qui sont clairement d'anciennes parcelles agricoles n'ont pas fait l'objet d'investigations pour un autre classement moins drastique que EBC?

- **J'ai interrogé la chambre d'agriculture.** Sa réponse : accès malaisé et surtout entourés de maisons !

En conclusion nos parcelles :

ne sont pas bonnes pour construire, préservation de la nature

ne sont pas bonnes pour redevenir agricoles, pas assez grandes et entourées de maisons ?

donc bonnes POUR QUOI ?

la réponse du PLU tome 2 Page 414 prête à rire:

« Zone de respiration à l'intérieur des zones bâties »

je rappelle que nous sommes dans cette zone d'habitations pavillonnaires **peu dense et entourées de jardins....**

Quid du centre ville en matière de respiration dans lequel poussent des immeubles?!

La chambre d'agriculture, mail du 18/07 : (Madame Gabert)

Elle écrit succinctement car je ne suis pas agricultrice :

« *Donc en très résumé :*

- La protection en EBC semble être **particulièrement contraignante** au regard du faible boisement de la parcelle.
- L'historique de la parcelle démontre que celle-ci a pu être utilisée pour une production agricole.
- Si toutefois quelqu'un, même une personne privée, souhaitait remettre cet espace en **culture, ça pourrait être empêché par l'EBC.**
- **Une protection des éléments de paysage pourrait être plus appropriée. »**

-J'ai fait d'autres consultations :

AGRIBIO doit m'envoyer les résultats des analyses du sol d'ici un mois.

Mais également – NEROLIUM , TERRE DE LIENS.

J'ai vu également Madame Cindy GENOVESE qui m'a parlé du PAT (futur Plan alimentaire territorial)

Une « maisonnette » existe sur ma parcelle 492

pour laquelle je dois améliorer l'accès et faire les travaux de rénovation pour lesquels j'ai mandaté un architecte pour DPT (déclaration préalable de travaux)

Par ailleurs j'ai des accords avec plusieurs voisins

Outre Madame GIAUFFRET/DUMAS à qui je dois le passage à travers 492 (voir photos)

Une zone de Parking pour Mr GARELLI, AK18 promis de longue date et je suis adossée à sa procédure contre les FRASSA AK 23 depuis 2015. (photo)

Un passage dans le bas de 257 pour les parcelles AK15 et 14 qui seront définitivement enclavés si je passe en EBC et à qui j'ai dit que je n'avais pas d'opposition à les laisser passer.

En conclusion

Pour toutes ces raisons **je demande à rester en zone UD.**

Je veux que ce terrain serve à quelque chose. En EBC il ne sert à rien.

Je veux restaurer la Maisonnette et sa voie d'accès qui sert aussi au désenclavement de

Madame DUMAS/GIAUFFRET (AK13). Son terrain, 2400m², est dans la même situation que le mien. Les deux terrains peuvent devenir une surface intéressante.

Je n'ai pas fait un investissement foncier. J'ai préservé cet espace naturel pendant 40 ans.

Tout, dans ce terrain permet « de réussir à concilier la cohabitation entre urbain et nature »

L'enjeu de l'accès pourrait être résolu si la mairie débloquait la situation.

Nous aurions des lors un terrain idéalement situé et accessible pour combler les besoins de la commune. Sa situation à moins de 3km du centre de Beausoleil/Monaco est un atout pour la **motilité douce.**

Construction bioclimatique et culture aujourd'hui, sont compatibles avec les enjeux de préservation des paysages et de la biodiversité.

Mes terrains méritent cette audace et répondent parfaitement aux arguments de ce nouveau PLU :

« La construction sera réduite pour préserver le cadre naturel et le caractère pavillonnaire de la zone. Pour protéger la biodiversité, les couloirs écologiques ... pour permettre la respiration à l'intérieur des zones bâties »

Lors d'un échange verbal avec Monsieur le Maire, ce dernier m'a recommandée de défendre ma position auprès de vous.

En quoi un classement en EBC servirait-il l'intérêt général ?