

## Observation dématérialisée N-74 – 22 août 2024

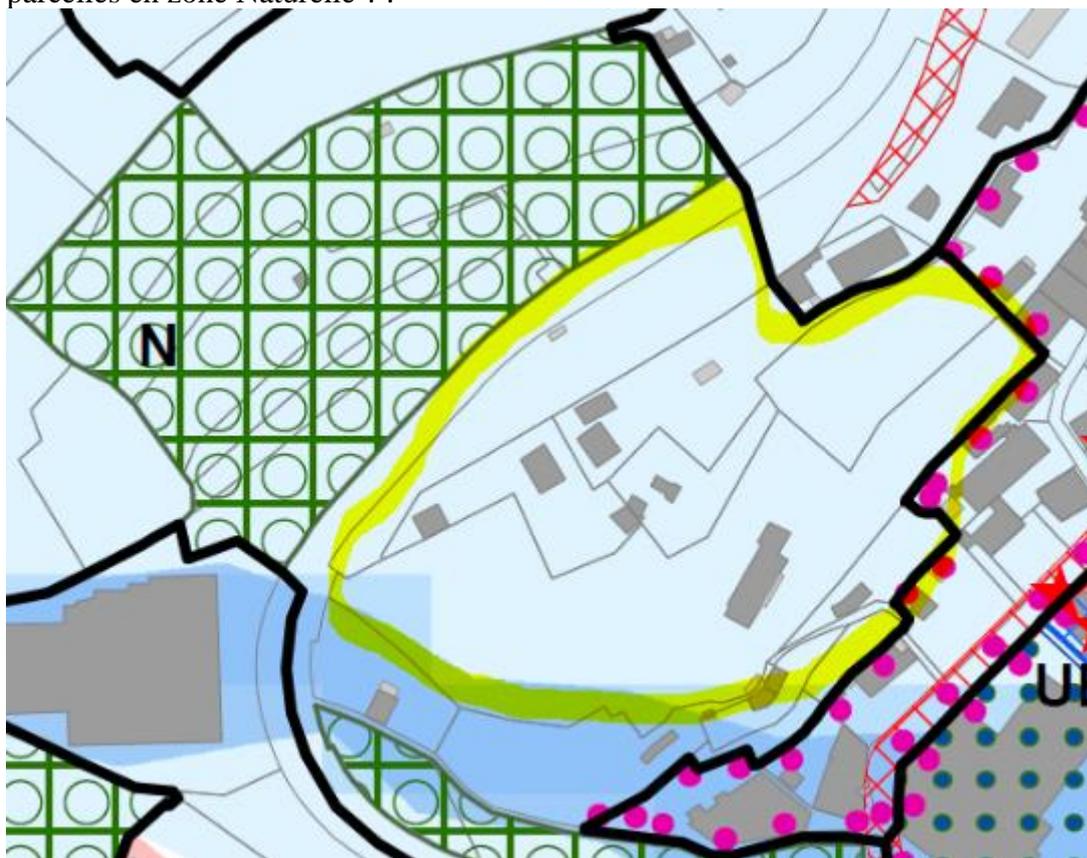
Sujet **Observations enquête publique**

Bonjour,

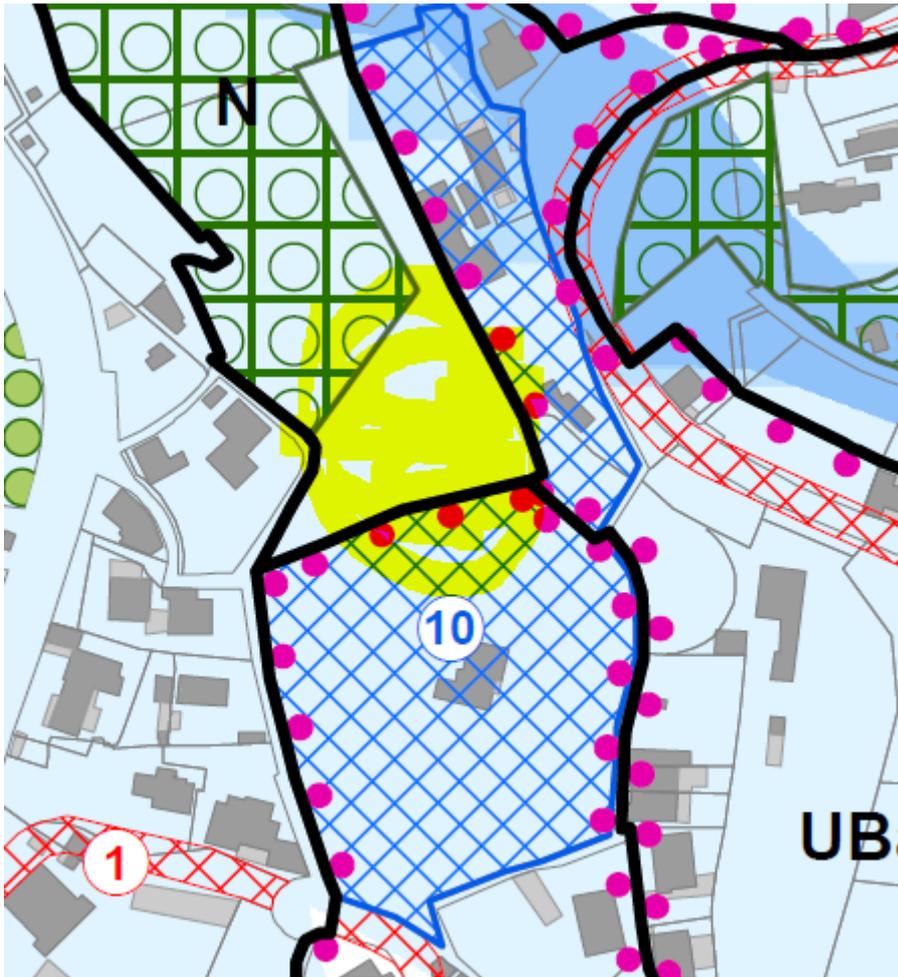
Dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de Beausoleil, je me permets quelques questions et observations concernant les dispositions générales, et plus particulièrement le quartier des Serres, dont je suis résidente.

- Tout d'abord, je m'interroge sur la pertinence de voir partiellement la route de la moyenne Corniche passer en zone N sur plusieurs tronçons : une route étant par essence le théâtre de nombreux travaux et activités, la passer en zone N ne peut-il pas s'avérer contraignant pour l'entretien si on se tient à la réglementation stricto sensu ?

- Par ailleurs, toujours par rapport à la route de la Moyenne Corniche et ses environs, si je peux comprendre les enjeux de paysage souhaités en limitant l'urbanisation de part et d'autre de la voirie, n'est-ce pas contre-productif en termes de développement durable, dans le sens où il est plus facile de desservir en transports en commun des zones disposant d'une voirie de largeur confortable, plutôt que de renvoyer la densité d'urbanisation vers des voiries secondaires compliquées d'accès de par notre topographie ? Ainsi, quel est le sens d'avoir ces parcelles en zone Naturelle ? :



On note que la zone N a en revanche été réduite à proximité de la zone polémique du projet de la SCCV Serres/Rainettes de 2023 :



Il me semble d'ailleurs que sauf erreur d'incompréhension de ma part, les outils de préservation de la zone ne sont pas inscrits dans le PLU pour garantir que conformément aux engagements du maire, rien ne serait fait sur cette zone.

- Cette logique est par ailleurs la même pour les réseaux EU et EP, encore non séparés sur de nombreux secteurs de la commune, et correspondant pourtant aux zones qui semblent être vouées à la densification urbaine. Je prends l'exemple de mon quartier, les Serres, où nous avons réagi l'an dernier en tant que collectif de quartier - toujours actif au demeurant - pour signaler que la surdensification de la route des Serres semblait irréaliste dans la mesure où nous avons déjà un réseau d'assainissement saturé, à en juger par rapport aux odeurs épouvantables que nous supportons souvent en soirée, particulièrement lors des épisodes de fortes chaleurs.

- En termes de routes, je vois que l'emplacement réservé destiné à une possible connexion entre le rond-point des Serres et la moyenne Corniche a été maintenu. Il me semblait pourtant que M. Le Maire m'avait indiqué à plusieurs reprises que ce projet avait été abandonné, en partie car la configuration et l'identité du Quartier des Serres plaidait pour un maintien de ce confinement. Par ailleurs, comme nous l'avions indiqué lors de l'enquête sur le projet des Serres-Rainettes en 2023, en l'état, la route ne saurait accepter une intensification du trafic, tant en termes de largeur que de solidité.

- Sur le côté réglementaire de la zone UC, à la première ligne de la page 51, je m'interroge sur la phrase "toute isolation par l'extérieur est interdite". Si cela a du sens pour les villas et

immeubles identifiées comme patrimoniallement intéressantes, quel est l'intérêt pour les autres types de constructions ? Ne vaudrait-il mieux pas pouvoir étudier la question au cas par cas ?

- Toujours sur la zone UC, je m'interroge sur la limitation de hauteur au profit d'une extension de l'autorisation de l'emprise au sol de 50 à 60% : cela me semble contraire à l'objectif général de réduction de l'artificialisation des sols.

- Pour l'avoir vécu à travers ce qu'ont subi des clients il y a quelques années, je me permets de reprendre une idée formulée lors de réflexions sur l'urbanisation frontalière, visant à réglementer ou limiter l'autorisation de tire-fonds sur le territoire français pour les immeubles monégasques. Cela pourrait également s'appliquer pour les constructions d'immeubles limitrophes de petites propriétés, dont les tire-fonds abandonnés dans la zone de prospect portent préjudice au devenir desdits terrains. Ainsi, aucune proposition n'est mise en avant de préserver Beausoleil des constructions de tours en Principauté de Monaco. Nombreux ont été les beausoleillois impactés négativement par la Tour Odeon ou la tour des giroflées. De nombreuses constructions de ce type sont prévues et notamment dans le quartier de l'Annonciade. Il est évident que de nombreuses propriétés vont à nouveau être impactées, moins de vue, moins de soleil, perte de la valeur foncière et perte de la qualité de vie. Pour cela, nous demandons que soit explicitement inscrite dans le P.L.U. l'interdiction sur toute la commune et sur une bande de 30 mètres le long de la frontière française, de l'usage des tréfonds pour ancrer les bâtiments érigés en territoire monégasque. Ceci afin d'éviter dans l'avenir, aux habitants de Beausoleil, les préjudices qu'ont pu connaître certains riverains des dernières constructions monégasques.

- Concernant le boulevard Guynemer, et potentiellement les futures zones urbanisées, n'y aurait-il pas un outil pour imposer une mixité d'usage et de destinations ? En effet, l'alignement sans fin de résidences sans l'ombre d'un commerce ou d'un équipement est mortifère.

Je me permets par ailleurs de joindre au présent mail le mémoire rédigé à l'époque pour l'enquête publique sur les projets SCCV Rainettes/ Serres, où étaient repris les problématiques liées à l'urbanisme du quartier des Serres, plaidant pour une urbanisation raisonnable de la zone.

Vous remerciant pour votre écoute,

Cordialement,

Nathalie Sioniac-Bottin