

## **AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU P.L.U DE LA COMMUNE DE BEAUSOLEIL**

### **PRÉAMBULE**

*“C’est toujours choquant de voir une enquête publique en juillet ou en août, ça c’est clair”.*  
Propos de l'adjoint en charge de l'urbanisme, tenus lors de la réunion publique du 13/01/23 à l'école du Ténao, en réponse à des habitants qui souhaitaient un engagement de la mairie pour un déroulement de l'enquête publique en dehors des vacances scolaires et des fortes périodes de canicule.

### **OBJECTIVITÉ ET RIGUEUR**

Ma première remarque porte sur l'objectivité du bureau d'études chargé de la rédaction du projet de P.L.U de Beausoleil.

La commune de Beausoleil a mandaté les cabinets ES-PACE et TINEETUDE Ingénierie pour cette mission mais il est important de noter que TINEETUDE collabore également avec des entreprises ayant des projets immobiliers sur la commune. Cela soulève une question cruciale: comment garantir son **impartialité** lorsqu'il recommande l'urbanisation de zones sur lesquelles ses partenaires sont impliqués ?

Financé par des fonds publics, le projet de P.L.U n'impose-t-il pas une exigence de **transparence, d'objectivité** et de **service de l'intérêt général** ?

Payées par les impôts des habitants, les études ne doivent-elles pas être menées avec la plus grande **rigueur** pour s'assurer que les politiques qui en découlent servent le bien commun et non des intérêts privés ?

Des fonds publics ont-ils été utilisés pour manipuler des données ou favoriser certains intérêts au détriment de la réalité ?

Si elle s'avérait, une telle situation représenterait une double trahison: envers les citoyens qui financent ces études et envers la mission d'intégrité des institutions publiques.

Ces questions me semblent légitimes au regard des faits suivants:

- ❖ des observations en contradiction avec les recommandations de l'État
- ❖ des éléments remarquables oubliés sur le vallon de la Noix
- ❖ des cartes sur lesquelles il manque des éléments

## 1 - PROJET VITICOLE DANS LE SECTEUR DES CLAPISSES

Dans le cadre d'un déclassement d'une zone N en zone A, le Cabinet Tineetude a été mandaté par la société Vins et Domaines Perrin, pour réaliser le diagnostic écologique des parcelles concernées par son projet d'aménagement d'un domaine viticole. Le périmètre du projet, dans le P.L.U actuel, se situe en zone N et en zone AU. Ces deux zones ne permettent pas l'installation du projet agricole (p.3 du Diagnostic)

Cependant, dans son diagnostic, Tineetude mentionne p.26, que le P.L.U en cours d'élaboration "fait évoluer le zonage de manière à offrir une possibilité d'aménagement du domaine viticole" et ça tombe bien puisque c'est justement le cabinet Tineetude qui est chargé de sa rédaction par la ville de Beausoleil.

### 1. CONTEXTE

Dans le cadre d'une demande de déclassement d'une zone N en A sur la commune de Beausoleil, la société Vins et Domaines PERRIN a mandaté TINEETUDE pour la réalisation d'un diagnostic écologique concernant les enjeux de la biodiversité sur les parcelles concernées par un projet d'aménagement d'un domaine viticole (plantations de vignes et construction d'une cave viticole).

Cette présente étude permet d'évaluer les enjeux environnementaux sur la zone devant faire l'objet d'un déclassement au PLU applicable sur la commune de Beausoleil.

### 2. LOCALISATION

Le périmètre d'étude comprend :

- Les parcelles AB 23-25-26 et AM 1-14-193.

Les cartes ci-après permettent de localiser le périmètre d'étude :

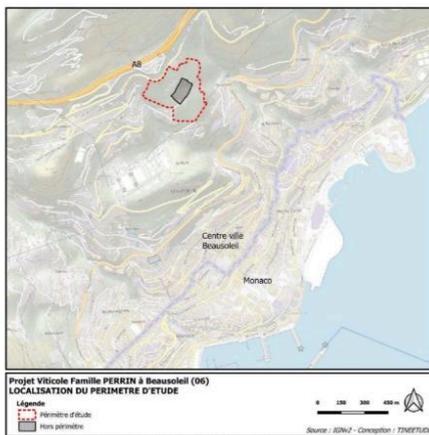


Figure 1 : Localisation générale du périmètre d'étude et du périmètre de projet

### 5- SITUATION DE PARCELLE DANS LE PLU PROJETE ET PROPOSITION DE DECLASSEMENT

#### \*Le PLU en vigueur : situation du périmètre d'étude

Le périmètre de projet se situe aujourd'hui en zone naturelle N pour la partie amont et en zone AU au sud. Ces 2 zones ne permettent pas d'envisager un tel projet agricole : d'un part le bâtiment agricole sera situé en zone N inconstructible. De plus, la totalité de la zone N est classée en EBC (Espace Bois Classé) dans laquelle il n'est pas possible de défricher ou de construire.

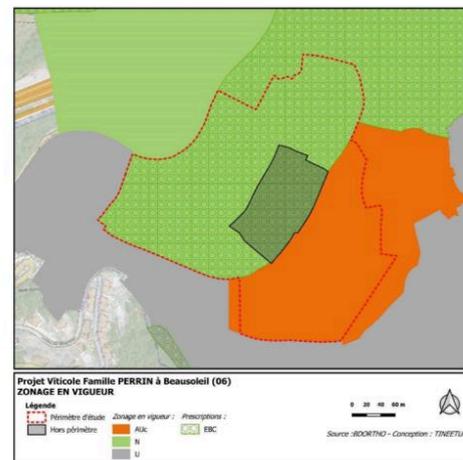


Figure 7 : Extrait du zonage du PLU en vigueur

Ci-dessus p.3 et p.26 du Diagnostic écologique.



Vins et Domaines  
PERRIN

Déclassement d'une zone N  
Secteur des Clapisses  
Beausoleil (06)

Diagnostic écologique

## 2 - VALLON DE LA NOIX

Sur son site [TINEETUDE Ingénierie: Etudes et expertises environnementales](#), le cabinet Tineetude publie le nom des sociétés et les projets pour lesquels il a travaillé (Menu, Références, Projet d'urbanisme, voir la liste des projets). Sur cette liste, apparaissent les noms de plusieurs sociétés ayant des projets sur Beausoleil. Si certains ont été abandonnés suite à la mobilisation des habitants, d'autres sont toujours en cours. Ainsi dans le vallon de la Noix, la SCI IATM, *Opération Phare de Monaco à Beausoleil* et la SCI LES ORCHIDEES pour son projet d' *Aménagement du quartier du vallon de la Noix*.

La société ECONAMO qui compte le Cabinet Tineetude parmi ses partenaires, [ACCUEIL | ECONAMO Fr - Editor X](#) (cliquer sur l'onglet: nos partenaires) mène également des projets dans ce vallon, notamment sur les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, AD 133, AD 137, AD 138 et AD 139 (Certificat d'Urbanisme CU 006 012 24 H0006).

J'ai demandé communication de ce certificat d'urbanisme à la mairie le 10/05/24, demande restée à ce jour sans réponse. La Cada a été saisie.

Le quartier du vallon de la Noix en continuité du quartier monégasque de l'Annonciade aiguise l'appétit des spéculateurs immobiliers pressés de voir les habitants quitter les lieux pour y établir leurs projets.

Dans le projet de P.L.U révisé, le cabinet Tineetude propose d'urbaniser et densifier ce quartier or cette proposition semble être en **contradiction** avec les préconisations du Porter à Connaissance de l'État, rédigé par la DDTM 06 (Mars 2021) qui, lui, prône au contraire la protection de ce secteur, mettant en avant son identité paysagère unique cf, p.46 du PAC « *sanctuariser certains quartiers qui ne doivent pas muter, au risque de perdre l'âme même de Beausoleil* ».

Dans son avis n° MRAe 2024 APACA 19/3674 révision [générale du plan local d'urbanisme \(PLU\) de la commune ...](#) , la MRAe note « *qu' il manque une analyse plus ciblée pour le vallon de la Noix, qui possède une identité propre de quartier résidentiel, formant une entité paysagère de qualité (bâti et jardins, vergers ...). Les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de cette entité paysagère ne sont pas analysées* ». Et « *recommande d'analyser les incidences du zonage et du règlement vis-à-vis de la préservation de l'entité paysagère du vallon de la Noix* ».

Le vallon de la Noix se situe en outre, dans le site inscrit « Littoral de Nice à Menton » et dans les périmètres où se trouvent les abords de monuments historiques: le Riviera Palace et l'Oppidum sur le Mont des Mules. À lui seul le vallon de la Noix est **un témoignage de l'histoire de l'urbanisation de Beausoleil**: bâtiments étroits implantés sur des restanques, desservis par des escaliers et des cheminements piétons, agrémentés de jardins, vergers, potagers et treilles.

Ce bâti, caractéristique d'une cohérence historique, paysagère et patrimoniale, a subi très peu de transformations depuis le XIXème siècle. **La préservation de ce type de paysage remarquable constitue une des motivations principales de la création du site inscrit Littoral de Nice à Menton.**



## Un vallon à préserver



### **DES OUBLIS (OPPORTUNS ?)**

#### **1 - Les éléments remarquables:**

Le Règlement du projet de P.L.U (novembre 2023) dresse un Inventaire des Éléments Remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, parmi lesquels des bâtiments et des frises à préserver dans Beausoleil. Or un certain nombre de frises peintes du vallon de la Noix ainsi qu'au moins un bâtiment remarquable n'apparaissent pas dans cet inventaire.

**Éléments remarquables non encore répertoriés dans l'inventaire de Beausoleil:**



Photo de gauche: parcelle AD 141

Photos de droite: villa  
L'Avionnette, parcelle AD 142,  
18 bd Guynemer



Photo de gauche: villa dans les  
escaliers derrière le collège  
Charles III, parcelle AD 149

Photos de droite: frise peinte 48  
bd Guynemer



Villa Salabaguitou parcelle AD 143

En arrière plan, la tour Odéon.

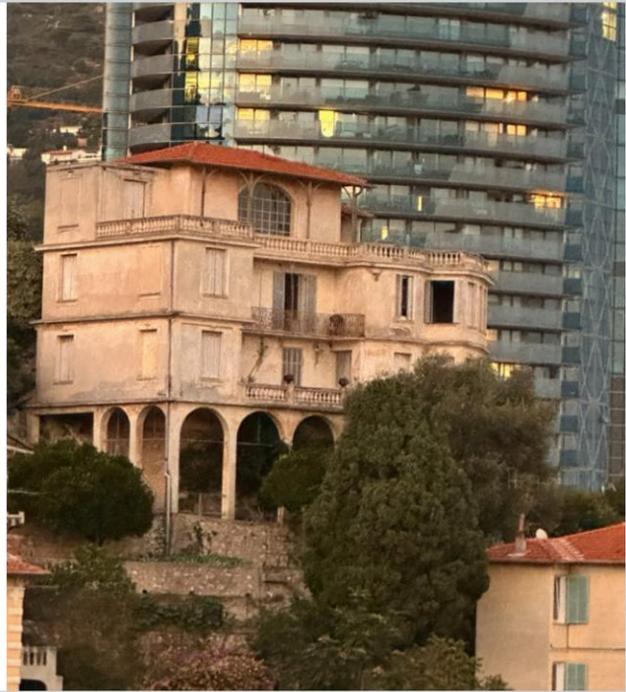


Photo de gauche: villa Le  
Dimanche, 42 bd Guynemer



Photos de droite: Villa Le  
Ruisseau parcelle AD 170 (en  
haut),

Villa parcelle AD 150, sur la  
frontière (en bas)



Concernant la Villa Salabaguitou, lors de l'enquête publique portant sur la modification N° 7 du P.L.U réalisée en 2015 (en plein été, décidément !) dans le vallon de la Noix, la commune écrivait: « *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.* »  
<https://villedebeausoleil.fr/wp-content/uploads/2017/02/7e-modification-PLU-post-EP.pdf>

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme « *le règlement (du P.L.U) peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

**La villa Salabaguitou aurait donc toute sa place dans cet inventaire.** (sur la photo, le bâtiment qui se trouve derrière la villa, est la célèbre Tour Odéon, située sur le territoire monégasque).

### **L'intérêt des frises:**

Les frises peintes témoignent du passé Belle Époque de la ville. Denise Santi, historienne, auteur de *Façades peintes à Nice* (Mélis Éditions), les décrit de la façon suivante: « *La main d'oeuvre est venue d'Italie, frappée par une crise économique. Ces ouvriers, maçons, peintres, arrivent avec leur technique. Les Italiens ont une tradition culturelle des décors de façade qui n'a jamais disparu depuis la Renaissance. Ils traduisent leur nostalgie du pays sur leurs maisons, construites dans les collines et les vallons. Par contagion, les propriétaires des villas bourgeoises niçoises ont adopté ces décors en les magnifiant. C'est un patrimoine absolument unique. Vous passez le fleuve Var, ça n'existe plus. C'est l'histoire du lien profond avec l'Italie. On retrouve ces frises à Nice mais aussi à Menton, Beaulieu et Beausoleil* ». Source: Articles de Mathilde Frénois (Libération du 01/01/2024 et 20 Minutes du 28/11/2019).

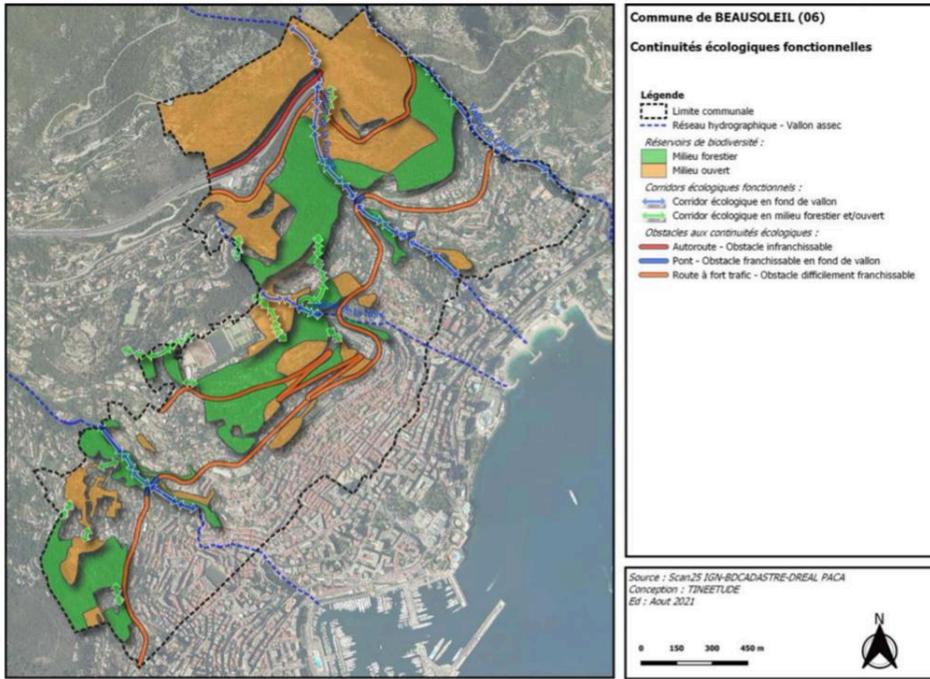
## **2 - UN VALLON ASSEC OU À-SEC ?**

Raymond Devos en aurait fait un sketch.

J'habite en bas du vallon de la Noix qui coule sur mon terrain, et qui est alimenté par une source. Nous avons fait l'acquisition de cette parcelle en 2014 et nous y sommes installés en 2016 après rénovation du bâtiment par un architecte. Je suis formelle: **l'eau a toujours coulé, sans intermittence** aussi suis-je très étonnée de lire dans le projet de révision du P.L.U qu'il s'agit d'un vallon assec. J'en ai fait la remarque à un responsable des services de l'urbanisme. Ce Monsieur m'a demandé le plus sérieusement du monde si je parlais d'un vallon *à-sec* en deux mots ou d'un vallon *assec* en un mot. Car selon lui les deux termes n'ont pas la même signification, *assec* en un mot pouvant signifier avec de l'eau. Il avait un tel aplomb que je n'ai rien osé rétorquer. En rentrant chez moi j'ai cependant souhaité vérifier la définition du terme *assec* en un mot. Même en un mot, *assec* signifie bien sans eau.

2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

2.4 - Réseau écologique - Trame verte et bleue



Sources : SRCE PACA, IFN, Géoportail, Investigation de terrain ; Tineetude Ingénierie

146

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

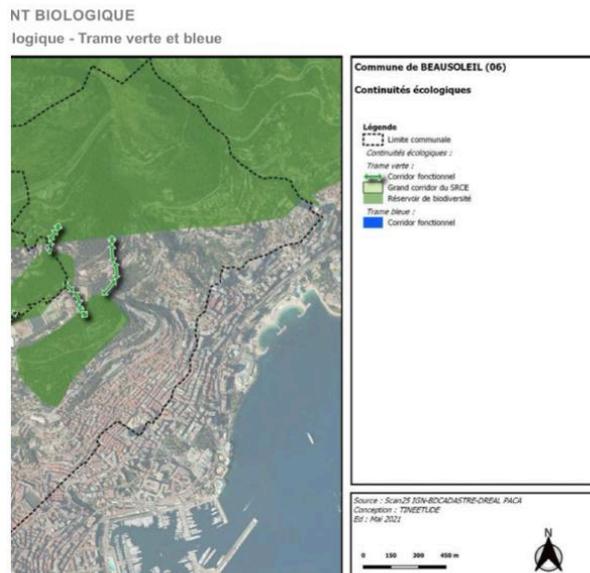
PARTIE 2 : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Ci-dessus carte p. 146 du Tome I

Alerte: la trame bleue a disparu !

À la recherche de la trame bleue ...

Tome I page 144



Selon l'article L215-7-1 du Code de l'Environnement: « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et

*présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ». Au vu de cet article, il me semble que l'on peut considérer le vallon de la Noix comme un cours d'eau.* Les photos qui suivent sont des captures d'écran réalisées à partir de vidéos que je tiens à votre disposition et que je suis venue vous montrer le 22 juillet lors de votre permanence. Sur les vidéos, le son témoigne également du débit de l'eau. Ce débit lors des périodes de fortes précipitations qui sont de plus en plus fréquentes dans la région, peut vraiment être impressionnant.

Le nom des bâtiments environnants est d'ailleurs éloquent et atteste de la présence de l'eau dans le secteur: la Cascade, le Ruisseau, la Fontaine.



**Et pourtant, elle coule ...**



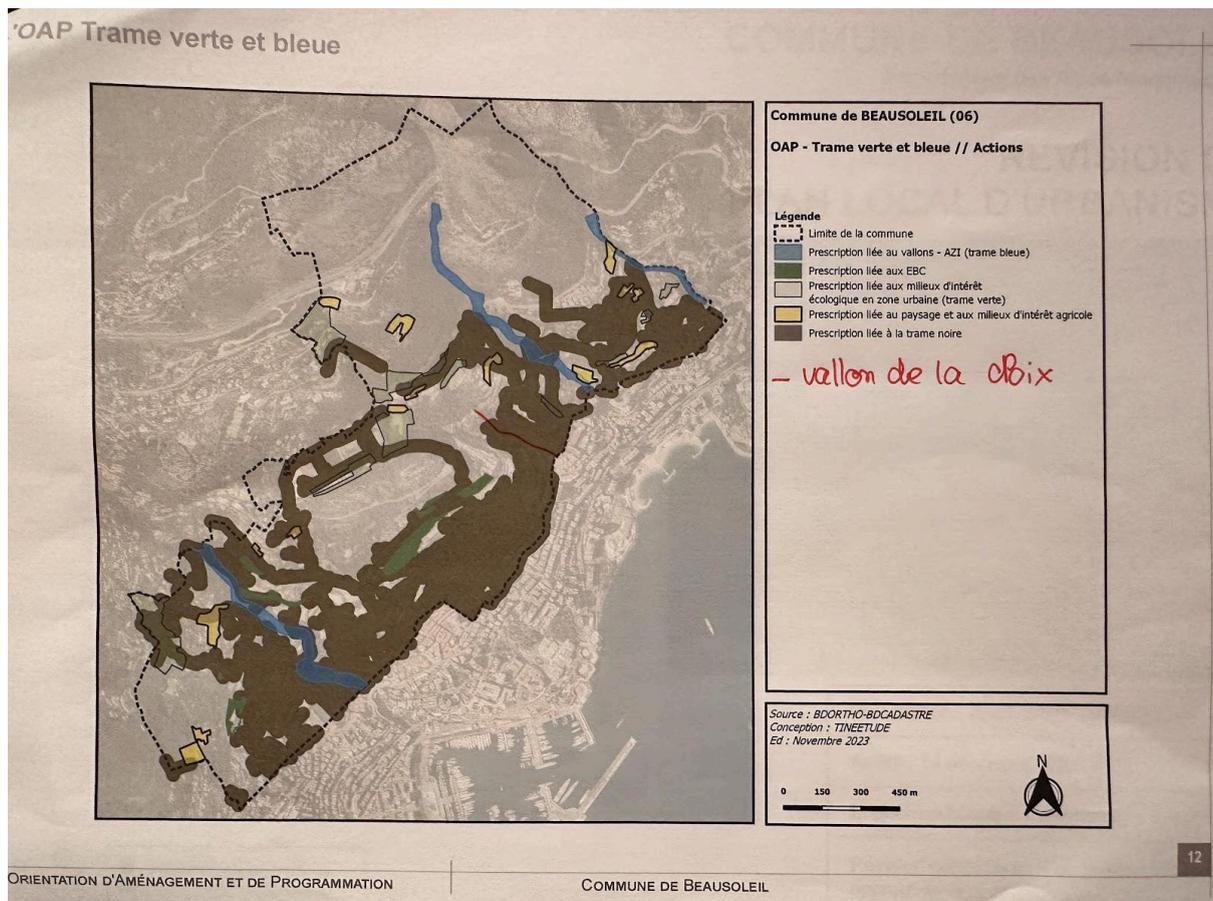
**CI-dessus: photos d'un vallon assec ou à-sec peu importe, mais et c'est le plus important avec de l'eau !**

Dans l'OAP TRAME VERTE BLEUE ET NOIRE, il est écrit page 10 qu'il faut privilégier:

- *Restanques en pierres sèches à conserver*

- Vallon à conserver en interdisant toute construction dans le lit mineur et majeur des talwegs
- Limiter l'imperméabilisation des sols en conservant des espaces de pleine terre sur les parcelles, en préservant les vallons et canaux comme véritables continuités hydrauliques, créer des bassins tampons hydrauliques de préférence perméables et végétalisés.

Pourtant dans la carte qui suit, **page 12 de l'OAP, le vallon de la Noix n'apparaît pas**. Le trait rouge que j'ai rajouté est grossier et sans doute pas tout à fait exact mais le cours d'eau du vallon de la Noix est bien par là.



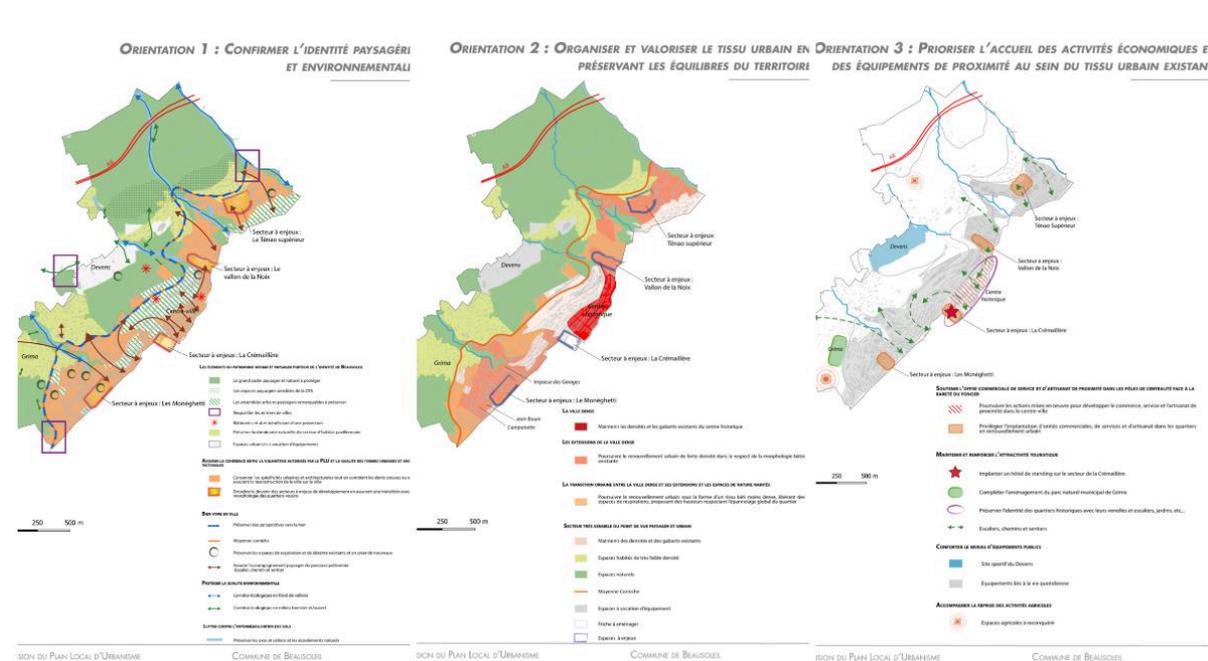
### Pourquoi un tel oubli ?

Un parking est prévu sur un terrain irrigué par l'eau du vallon comme l'indique un schéma dans le PADD (page 19) ce qui est en contradiction avec ce qui est préconisé dans l'OAP trame verte bleue et noire. Pour construire ce parking, il faudra en effet imperméabiliser une parcelle de jardins en pleine terre, irriguée par un vallon, d'une surface de plus de 800 m<sup>2</sup> !

**À noter:** Ce parking ne présente aucun intérêt pour les trajets domicile-travail des habitants de Beausoleil, qui utilisent majoritairement des modes de déplacement doux pour aller travailler à Monaco (à pied, à vélo, en trottinette, en transports en commun). Cette parcelle

d'une belle surface pourrait devenir un parc. En effet la commune ne possède pas de parc à l'intérieur même de la ville. Les parcs du Devens et de Grima ne sont accessibles qu'en voiture dans une ville où l'on circule très difficilement et où l'on suffoque en été. Ces deux parcs sont inaccessibles aux personnes âgées qui sont parmi les plus vulnérables au changement climatique. Un parc au milieu des habitations permettrait de lutter plus efficacement contre les effets du réchauffement climatique plutôt qu'un parking qui ne pourrait qu'encourager l'utilisation de la voiture.

Je note également que sur toutes les cartes présentes dans le PADD (cartes p.10, p.14, p.17 et p. 19), le vallon de la Noix cesse comme par magie de couler devant les secteurs à enjeux ce qui n'est pas le cas des vallons de la Rousse et de l'Arme. Pourquoi ? Sur ces cartes, les vallons ne sont pas légendés.

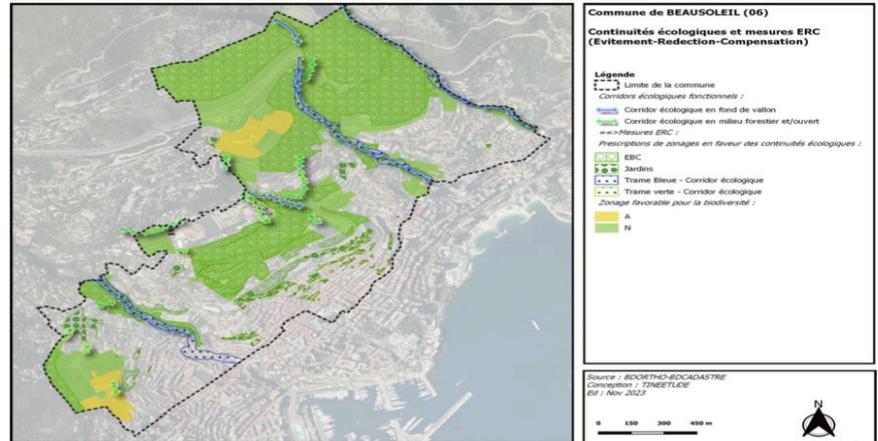


Quand j'en ai fait la remarque à l'urbanisme, on m'a répondu que les cartes utilisées étaient celles de l'Etat. Pourtant la DDTM, dans son observation du 06 mars 2024 sur le P.L.U, note également cette absence: **"les axes des vallons ont intérêt à figurer au plan de zonage afin que l'application des règles inscrites au règlement (marge de recul inconstructible de 10 m de part et d'autres du vallon/cours d'eau) soit garantie"**.

Disparu également sur la carte des continuités écologiques du Tome II page 429, où le vallon stoppe son cours bien plus haut que dans la réalité. Contrairement aux vallons de la Rousse et de l'Arme dont le tracé semble fidèle à la réalité.

**1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ**  
**1.2 - Mesures envisagées pour la biodiversité**

La carte ci-dessous indique les mesures ERC qui se traduisent dans le PLU en tant que prescriptions sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic sur les continuités écologiques représentées par les trames verte et bleue.



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BEAUSOLEIL

PARTIE 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 3 - EMBLEMES RÉSERVÉS

Dans le vallon de la Noix, les habitants font face à une pression croissante. Des visites inopinées de représentants mandatés pour le remembrement de la zone, souvent accompagnées de menace d'expropriation, semblent avoir pour objectif de pousser les habitants à quitter les lieux. Ces personnes travaillant pour des sociétés privées immatriculées dans des paradis fiscaux, n'hésitent pas à laisser entendre qu'elles bénéficient du soutien de la préfecture ! Malgré cela, certains propriétaires refusent de céder et continuent de défendre leurs droits.

Il est cependant frappant de constater que leurs parcelles se trouvent précisément sur des emplacements réservés à des projets de "voirie et équipements", selon le plan de zonage. Ce qui est d'autant plus surprenant, c'est que les parcelles voisines, pour lesquelles les sociétés ECONAMO et la SCI LES ORCHIDEES ont déposé une demande de certificat d'urbanisme, échappent curieusement à ces contraintes. Une coïncidence troublante, d'autant plus que la transformation du chemin piétonnier en route constituerait un atout majeur pour leur projet d'urbanisme.

**Dans ce contexte, je demande expressément la modification des emplacements réservés sur les parcelles AD 157, AD 167, AD 168 et AD 169. Je propose en contrepartie que les parcelles AD 130, AD 131, AD 132, et AD 133 soient retenues à ces fins. Cette modification permettrait un aménagement plus équitable et éviterait des situations ambiguës qui pourraient nuire à la transparence du projet.**

D'autre part je remarque que la ville ne répond pas aux sollicitations des riverains de ces parcelles pour entretenir le chemin piétonnier. Dans les escaliers, certaines marches semblent s'affaisser. Arrachements, fissures, trous, les déformations et les dégradations sont

nombreuses et empirent au fil des ans. Certaines marches sont glissantes car devenues trop lisses. Plusieurs chutes sont à déplorer. La mairie n'entretient pas: stratégie de la terre brûlée ?

#### 4 - LES OISEAUX DU VALLON DE LA NOIX

Du 20 Mai au 14 Août 2024, j'ai répertorié les oiseaux sur ou à proximité de ma parcelle (AD 168) grâce à l'application Merlin Bird.

J'ai pu constater ainsi la grande richesse de la faune avienne: 34 espèces dont 20 surlignées en jaune protégées par l'article 3 de l' **Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection**, et 2 espèces surlignées en bleu protégées par l'article 4 du même arrêté. C'est une chance et un atout qu'il faut absolument préserver.

Cette richesse est notamment due à la présence d'arbres, d'arbres fruitiers, de haies, de murs en pierres sèches, des tas de feuilles mortes, des tas de bois, des tuiles retournées, des pierres en quinconce, des jardins en restanque et de l'eau qui coule dans le vallon, alimenté par une source. Le vallon de la Rousse tout proche joue également un rôle. On constate aussi dès la fin du printemps la **présence de lucioles**.

Hirondelle de Fenêtre	Bergeronnette Grise
Mésange Charbonnière	Grive Draine
Tourterelle Turque	Grand Corbeau
Moineau Domestique	Gobemouche Gris
Moineau Friquet	Chardonneret Éléphant
Martinet Pâle	Gros-Bec-Casse-Noyaux
Martinet Noir	Merle Fauve
Pigeon Biset	Grive des Bois
Merle Noir	Grive à Dos Olive
Fauvette à Tête Noire	Hirondelle à Face Blanche
Rougegorge Familier	Akalat à Poitrine Tachetée
Goéland Leucophaea	Fournier Roux
Pigeon Ramier	Foulque Macroule
Serin Cini	Tourterelle des Bois
Fauvette Mélanocéphale	Accenteur Mouchet
Verdier d'Europe	Huppe Fasciée
Bergeronnette des Ruisseaux	Chouette Hulotte

Sur la carte des oiseaux protégés, p.137 du Tome I la zone du vallon de la Noix est pourtant vide de point vert signalant la présence d'oiseaux. Pourtant l'utilisation régulière d'une application (chant des oiseaux enregistrés et identifiés) permet au contraire de constater qu'ils sont présents et nombreux dans le vallon de la Noix.

Les jardins d'agrément de ce secteur sont de véritables oasis de biodiversité, on y croise parfois une huppe fasciée.

Ces jardins jouent également un rôle non négligeable dans la régulation des températures.

Au printemps 2023, des relevés de températures réalisés (pendant deux mois) dans un jardin du vallon de la Noix et un appartement du centre ville, ont montré des écarts quotidiens de températures de 5 à 7 degrés sur les maximales. C'est énorme ! Nous devons absolument **renaturer la ville et préserver le peu d'espaces verts qu'il nous reste**, c'est une question de responsabilité envers les générations futures et peut-être même de survie pour la plupart d'entre-nous. C'est pourquoi l'idée d'urbaniser les dents creuses (oh mais quel terme horrible !) défendue dans le projet de P.L.U est à mon sens une aberration.

## ÎLOTS DE FRAÎCHEUR VERSUS ÎLOTS DE CHALEUR

Le projet de P.L.U de Beausoleil, tel qu'il est actuellement rédigé, semble ignorer complètement l'importance cruciale des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Aucune mesure n'est envisagée pour offrir à la population du centre-ville un répit face à l'augmentation des températures, pourtant de plus en plus fréquente et intense. Les vagues de chaleur se multiplient, exacerbées par les îlots de chaleur urbains qui se forment à chaque coin de rue. Et pourtant, il n'existe pas un seul parc en plein centre-ville ! À titre de comparaison, il y a plus de verdure dans les métropoles comme Paris ou Lyon qu'à Beausoleil. L'OMS recommande 15 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant. Pour que les îlots de fraîcheur jouent pleinement leur rôle, il est fondamental de **préserver les espaces verts en ville et non pas uniquement en périphérie**. La nature doit être présente partout et **rester accessible à tous**.

Les rares espaces verts se trouvent en périphérie, sur les hauteurs de la ville, là où la densité de population est la plus faible (Grima, Devens). Ces parcs, uniquement accessibles en voiture, restent hors de portée pour une grande partie des habitants, en particulier pour les personnes âgées, les plus vulnérables lors des épisodes de canicule.

En outre, la quasi-disparition des arbres en centre-ville engendre une perte de repères saisonniers, une absence de saisonnalité. Un habitant de cette zone ne peut plus percevoir les saisons: aucun arbre dénudé en hiver, aucun bourgeon annonçant le printemps, aucune explosion de couleurs en été, ni les odeurs et teintes automnales des feuilles mortes. Or, notre compréhension du monde ne repose pas uniquement sur la rationalité, mais aussi sur nos sens. Comme le dit si bien l'adage, « *éprouver pour ressentir, ressentir pour connaître* ». Pour les enfants du centre-ville, les saisons qu'ils découvrent à l'école ne sont plus qu'une abstraction virtuelle. C'est un appauvrissement culturel et sensoriel inquiétant !

Malheureusement, il semble que les élus de Beausoleil, dont beaucoup n'habitent pas la ville et travaillent ailleurs, n'en soient pas conscients. Ils ressassent sans cesse le slogan vide de sens « il faut construire la ville sur la ville », un mantra que les promoteurs leur soufflent à l'oreille, les manipulant comme des marionnettes.

En réalité, “construire la ville sur la ville”, ou sa version plus moderne “co-construire”, n'est qu'un euphémisme pour désigner la bétonisation croissante. Ce processus se traduit par la construction d'immeubles toujours plus hauts, dans une ville dont les rues étroites amplifient la résonance sonore. La pollution sonore, déjà problématique, ne ferait que s'aggraver avec de telles constructions. L'Organisation Mondiale de la Santé rappelle d'ailleurs que le bruit est le deuxième facteur environnemental le plus nocif après la mauvaise qualité de l'air. Les nuisances sonores quotidiennes sont responsables de troubles cardiovasculaires, de perturbations du sommeil, de déficits cognitifs, d'effets néfastes sur la grossesse et d'atteintes à la santé mentale (Le Monde, « Comment l'exposition au bruit affecte notre santé », 24 avril 2023).

Au lieu de bétonner davantage, il est urgent de repenser notre ville pour y réintroduire de la nature, de l'ombre et du calme. Les espaces verts peuvent jouer ce rôle. **L'interdiction de bétonner les pieds des arbres devrait être inscrite dans le P.L.U.**



## Les arbres en ville ...





## LES DÉPLACEMENTS

Au sujet des déplacements, j'ai noté quelques incohérences

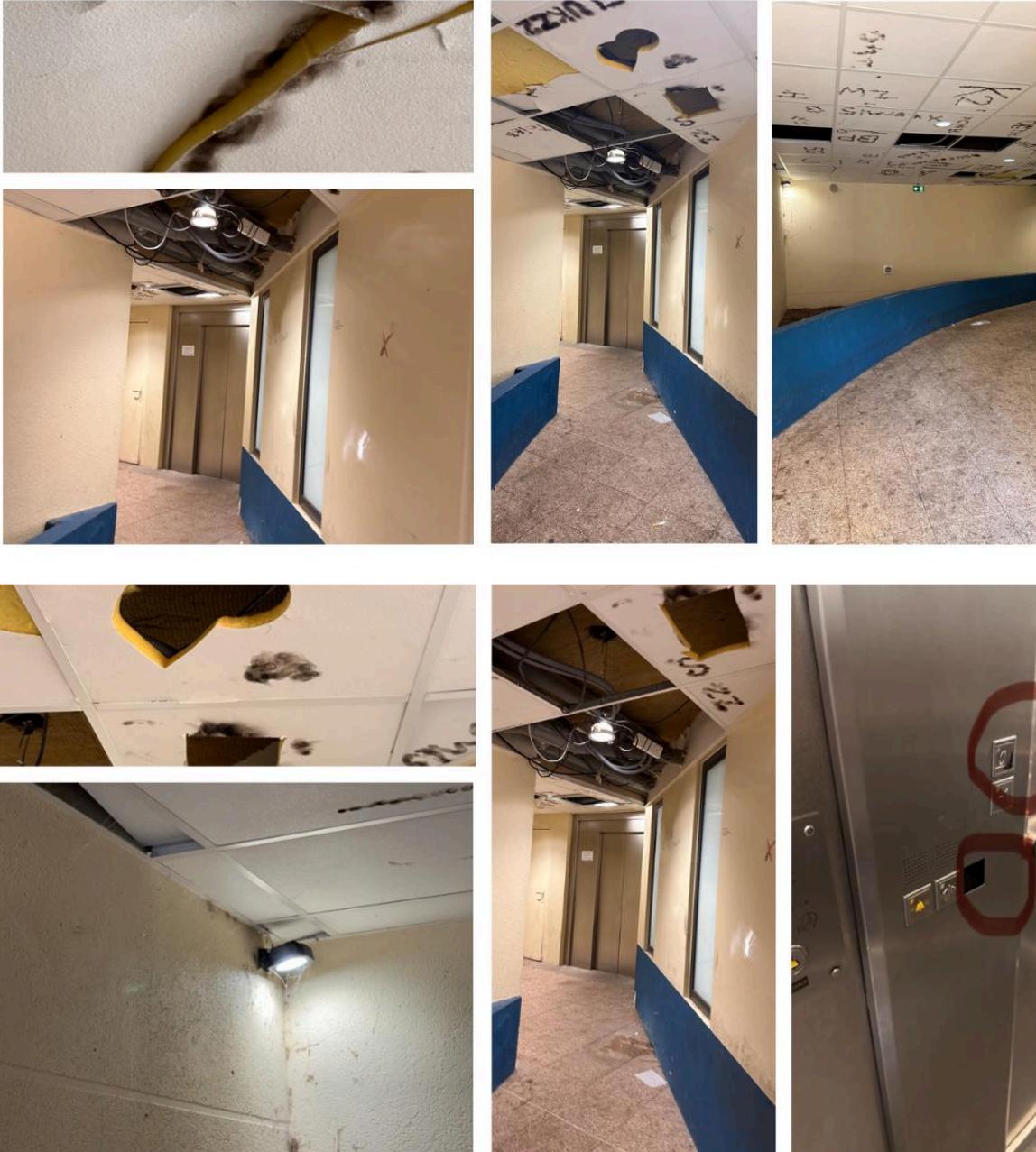
Ainsi, (page 92 du Tome 1), est-il rappelé que « *le mode de déplacement le plus utilisé pour les déplacements domicile-travail est la marche à pied qui représente plus d'un tiers des déplacements en 2019 (36,6%). Au cours des dernières années, le taux de motorisation des ménages a diminué* ».

Pour conclure (page 93, Tome 1) qu' « *Au niveau des stationnements, l'offre est aujourd'hui insuffisante sur le territoire communal. L'amélioration et le développement du stationnement sont aujourd'hui nécessaires afin d'assurer une offre de stationnement suffisante pour les résidents et les touristes actuels et futurs* ».

Si les habitants de Beausoleil utilisent peu leur voiture, pourquoi proposer la construction de parcs de stationnement qui ne pourraient que les inciter à l'utiliser davantage ? C'est souvent parce que les conditions de stationnement et de circulation sont épouvantables que l'on privilégie les modes de déplacements doux. Faciliter le stationnement et la circulation automobile ne peut qu'encourager l'utilisation de la voiture.

Améliorer les conditions de mobilité douce existantes serait donc plus efficace.

Car il faut parfois bien du courage à Beausoleil pour utiliser ces modes de déplacements, comme l'illustrent ces photos d'un ascenseur public de la ville.



Réservé aux amateurs de sensations fortes !

Le futur P.L.U propose un projet d'hôtel de standing près du terrain de la Crémaillère. Alors que de plus en plus de villes luttent contre le sur-tourisme, ce projet ne me paraît pas indispensable. Par contre la ville pourrait imposer sur ce secteur central, une crèche qui serait plus adaptée aux besoins des habitants. En effet, le projet d'une crèche intercommunale en périphérie de la ville ne va-t-il pas considérablement accroître les problèmes de circulation ? Si plus de 68 % des déplacements domicile-travail des habitants se font vers Monaco (page 34, Tome 1), cela oblige à sortir de la ville, pour déposer les enfants à la crèche, pour ensuite redescendre sur Monaco. Un vrai casse-tête ! C'est aberrant !

## POPULATION EN BERNE ... CONSTRUCTIONS EN HAUSSE

La ville de Beausoleil présente le paradoxe suivant: plus la ville se couvre d'ensembles immobiliers, plus elle se vide de sa population, et plus les habitants ne parviennent pas à se loger. Force est de constater ici, que **la construction n'est pas la solution aux problèmes de logements.**

En 2021 la commune comptait ainsi 12 674 habitants, en diminution de - **6,98 %** par rapport à 2015. Mais dans le même temps, le nombre de logements augmentait (source: INSEE)

	2015	2021
Population	13 625 habitants	12 674 habitants
Nombre de logements	9 312	10 262
Pourcentage de résidences secondaires	34 %	40,5 %

Si le projet de P.L.U a finalement tenu compte des statistiques de l'INSEE, il relève dans la phase diagnostic, une thèse d'accroissement de la population en sélectionnant des périodes qui servent un récit spécifique tout en écartant des faits qui ne correspondent pas à cette narration. Grâce au travail du Gadseca les faits ont pu être rétablis.

Mais lors des réunions publiques qui se sont tenues en janvier 2003, les chiffres de l'INSEE étaient dénigrés, la représentante du bureau d'études et les élus affirmant que les méthodes de l'institut n'étaient pas fiables et que de nombreuses personnes ne répondaient pas au recensement pour des raisons fiscales !?!

Beausoleil présente donc aujourd'hui tous les symptômes d'une ville malade de la spéculation immobilière:

- **HAUSSE RAPIDE DES PRIX:** les prix de l'immobilier (achat et location) augmentent rapidement et de manière disproportionnée par rapport à la capacité financière des résidents locaux et par rapport à la croissance démographique et la demande réelle de logements.
- **VACANCE ET NON-OCCUPATION:** une proportion élevée de logements sont inoccupés, ou sous-utilisés, souvent achetés pour la revente ou comme investissements plutôt que pour y vivre. Exemple du boulevard Guynemer, un des quartiers les plus denses de Beausoleil et pourtant vide (les stores sont pour la plupart baissés, été comme hiver, et l'hiver, seules quelques fenêtres s'allument). On n'y croise pas âme qui vive, et on y meurt tranquillement. Récemment, un malheureux est resté plusieurs heures (toute la matinée) sur le bitume sans que personne ne le remarque.

C'est révélateur de la fréquentation du quartier. Les commerçants ne s'y trompent pas puisqu'ils ne s'installent pas sur ce boulevard désert de toute vie humaine. Contrairement aux promoteurs qui visent une rentabilité immédiate de leurs projets, les commerces dans le cadre d'une économie saine, pour fonctionner, ont besoin de clients. Et les études de marché sont formelles: pas assez de clients dans ce secteur malgré un grand nombre de logements (études du groupe Carrefour). Je tenais à préciser ce détail car le projet de P.L.U tend à faire croire qu'il suffit de volonté et de locaux pour installer des commerces, or il faut surtout des clients.

- **CONSTRUCTIONS EXCESSIVES:** La multiplication de projets immobiliers de luxe ou haut de gamme vise à attirer des investisseurs plutôt que des résidents locaux. Le nombre élevé de chantiers et de nouveaux projets ne correspond pas à la demande locale en termes de logements.
- **GENTRIFICATION ET ÉVICTION:** Les quartiers populaires de Beausoleil se transforment en zones résidentielles plus chères, entraînant le déplacement des résidents à faible revenu. Les services publics sont déplacés (il n'y a plus d'école primaire en centre-ville et la future crèche est située en périphérie de la ville). La pression augmente sur les habitants pour qu'ils quittent leur logement. Pour limiter la pression sur les habitants, je souscris entièrement à la suggestion de l'association ASPONA **d'inscrire explicitement dans le nouveau 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 de permettre aux habitants de Beausoleil d'éviter les préjudices qu'ont pu connaître les riverains de la tour Odéon, et de la tour des Giroflées, à savoir une perte de vue, d'ensoleillement, une diminution de la valeur foncière de leur bien et la perte de leur qualité de vie.

Ce projet de P.L.U ne prend pas en compte ces problèmes et ne permet pas une sortie de ce système dévastateur, néfaste à long terme pour la commune et ses habitants, tant d'un point de vue humain que d'un point de vue environnemental.

Comme l'ont déjà réalisé d'autres communes des Alpes-Maritimes (intercommunalité des pays de Fayence), **un moratoire sur les permis de construire** de grande ampleur me semblerait une bonne solution tant sur un plan environnemental qu'en ce qui concerne la lutte contre la corruption.

## **LES DÉCHETS**

La commune depuis de nombreuses années, ne parvient pas à maîtriser ses déchets. C'est un problème qui est souvent dénoncé par les habitants. La ville sature, les poubelles débordent. Comment, avant d'avoir réglé cette situation, peut-on envisager **d'attirer de nouveaux habitants qui ne manqueront pas d'aggraver le problème ?**

Pour s'affranchir de toute responsabilité, la mairie rejette la faute de cette mauvaise gestion sur l'incivilité des habitants et des commerçants. Il me semble qu'elle devrait au contraire

prendre le problème à bras le corps comme le font les villes qui sont propres (et qui elles aussi ont des commerces et des habitants...).



Dès la phase de diagnostic, le constat était clair: de nombreuses contradictions, une orthographe très approximative, et des sections copiées-collées d'autres villes. Le document semble avoir été rédigé à la va-vite, comme si ses auteurs étaient convaincus qu'il ne ferait l'objet d'aucune analyse approfondie.

Le manque de rigueur de ce projet de P.L.U, ses incohérences, ses approximations, sa partialité et ses omissions ne m'ont guère inspiré confiance quant à la qualité du travail fourni. Il est difficile de comprendre comment des citoyens et des **associations bénévoles** ont pu relever des erreurs qui ont échappé aux professionnels. Cela soulève des questions sur la manière dont ce travail doit être interprété.

Quant à ES-PACE, TINEETUDE, les services de l'urbanisme de la ville et les élus (dont on peut se demander combien ont pris la peine de lire le document) tous rémunérés par de l'argent public, ils ont fait preuve d'une étonnante légèreté.

Je vous remercie de votre attention et vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, mes respectueuses salutations.

À Beausoleil, le 23 août 2024,

Anne Kipp