



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 24 octobre 2023

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 global de PLU par courriel le 26 septembre dernier. 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, étant PPA dans les procédures de révision en cours de quatre autres communes littorales de la CARF (La Turbie, Roquebrune Cap Martin, Gorbio, Menton), dont certaines sont riveraines de Beausoleil, elle insiste pour que les formulations et prescriptions des règlements d'urbanisme soient les plus harmonisées possible. Cette demande concerne en particulier **la lisibilité de l'usage du sol (coefficient de végétalisation / emprise au sol, % des espaces verts et des espaces de pleine terre) ainsi que les règles propres aux zones agricoles et naturelles**. Elle insiste aussi pour qu'aucune trame verte et bleue ne soit interrompue en limite de commune.

Compte-tenu de la dégradation rapide de l'habitabilité de notre région (fortes chaleurs, risques inondation, sécheresse, risques de glissement de terrain, ...), il paraît également hautement souhaitable qu'au-delà de la conformité à la réglementation nationale et de la compatibilité avec des documents et stratégies de niveau supérieur (intercommunaux, départementaux, régionaux, etc.), les dispositions « mieux-disantes » environnementales soient systématiquement recherchées.

Ainsi, il a été noté que certaines dispositions du projet de PLU révisé de Beausoleil marquent parfois une avancée et devraient utilement être reprises dans les PLU, non encore finalisés, des autres communes limitrophes. Cependant, et à défaut de ne pouvoir disposer d'un PLUi, le PLU de Beausoleil gagnerait à faire siennes certaines prescriptions prévues dans les PLU voisins. C'est dans cet esprit que l'ASPONA suggère d'introduire quelques adaptations.

A – Sur l'économie générale du PLU révisé telle qu'elle ressort du rapport de présentation, les observations formulées par l'ASPONA sur le diagnostic en novembre 2022 semblent avoir été partiellement prises en compte, au regard de l'enjeu du réchauffement climatique en lien

avec la végétalisation des zones déjà urbanisées et la pollution liée à la circulation routière. Il ne paraît pas avoir été donné suite à la recommandation d'identification et de traitement systématique des îlots de chaleur et des îlots de fraîcheur, en association avec le zonage.

Les projections des besoins de production de logements restent cependant déconnectées de la réalité, d'une part elles sont calées sur des chiffres bruts d'évolution escomptée des emplois à Monaco, sans tenir compte de leur consistance sociale (équivalent – temps-plein-annuel, missions de courte durée, télétravail, ...), d'autre part aucune mesure ne semble envisagée pour freiner la part croissante des résidences secondaires dans les futures constructions. L'ASPONA se réserve la possibilité d'introduire ultérieurement de nouveaux commentaires.

B - Concernant le futur zonage et le projet de règlement, l'ASPONA note positivement l'extension des surfaces dédiées aux zones agricoles (passant de 0 à 11,3 ha, même si certaines parcelles étaient déjà à usage agricole ou classées en EBC, ce qui pose la question du devenir des arbres et du maintien de la biodiversité) et aux zones naturelles (en hausse de 11,39 ha), ainsi que l'annonce claire sur la réduction des possibilités d'urbanisation au-dessus de la Moyenne Corniche et plus globalement, pour atteindre une baisse de 12,3 ha.

Elle est toutefois préoccupée par le faible degré de protection des zones agricoles et naturelles (voir infra).

B1 - L'ajout d'un inventaire des éléments remarquables à protéger (bâtiments et éléments architecturaux et paysagers), à l'instar de ce qui a été pratiqué pour le PLU de Menton en 2018, représente une avancée notable dans la reconnaissance de la qualité architecturale des quartiers « Belle Epoque » ou centraux de Beausoleil.

Néanmoins, cet inventaire apparaît incomplet. Ainsi, sauf erreur, les Halles ne sont pas mentionnées dans la liste de protection 1 de l'inventaire. Par ailleurs, bien que la protection de type 2 fait référence à des éléments paysagers, presque aucun végétal n'y figure. Or Beausoleil abrite de nombreux **arbres remarquables**, notamment dans les zones urbanisées qu'il importe de protéger, ne serait-ce que parce que la signature architecturale de la Côte d'Azur est indissociable de la végétation particulière d'acclimatation et que la très forte densité de Beausoleil réclame un effort substantiel de végétalisation au plus près des habitations. De manière pratique, il est bien plus simple de protéger un arbre remarquable précisément localisé, identifié par son espèce et sa photo, matérialisé par une étoile de couleur verte ou rouge sur le plan de zonage, que par un zonage cartographique vague.

L'article 22 des dispositions générales gagnerait à être complété pour ce qui regarde les éléments de patrimoine naturel en indiquant que les arbres remarquables - dont la liste (à commencer par les ficus à côté de la Mairie) pourrait être alimentée par les habitants - ne peuvent être abattus qu'à condition que les propriétaires démontrent le mauvais état sanitaire de chaque individu, et en aucun cas pour satisfaire les exigences d'un projet immobilier et, qu'en tout état de cause, ils s'engagent à replanter deux arbres pour un détruit.

B2 – 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 30m le long de la frontière française de l'usage des tréfonds pour ancrer des bâtiments érigés en territoire monégasque.** »

- article 13 : le surplomb autorisé pour des balcons de 1,50 m paraît excessif. Un surplomb des voies publiques de 1,20 m serait suffisant.

- article 17 (mixité sociale) : le taux minimal de 30% est insuffisant et devrait être porté à **40%** pour tenir compte de l'enjeu d'un retour rapide à une situation proche des exigences de mixité sociale. Il permettrait d'éviter la « sur-urbanisation » telle qu'elle est prévue à l'article 19 (voir infra) qui paraît dangereuse. De plus, dans la mesure où la situation urbanistique (densité) est proche de celle de la ville de Paris, **la surface minimale de déclenchement de l'exigence de mixité sociale devrait être abaissée de 1200m² à 500 m² de SDP** (prescription posée dans le projet de PLU à Paris).

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

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

- article 24 : PAPAG Guynemer et 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 qui laisse planer une grande incertitude sur le devenir de ces deux quartiers pour leurs habitants devrait être évité.

B3 – Concernant le lexique

La définition des « espaces libres », « espaces de pleine terre » et « espaces verts » est particulièrement importante. A ce titre, il faudrait mentionner explicitement si les voies d'accès à l'intérieur des unités foncières – généralement bétonnées ou goudronnées - sont considérées en « espaces libres » ou décomptées dans l'emprise au sol. La profondeur de terre végétale (1,50 m) associée à la notion « d'espace vert » devrait être systématiquement rappelée dans les articles relatifs au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (UA6, UB6, UC6, etc) afin de bien mettre en évidence certaines dérogations édictées au cas par cas.

Il est proposé d'introduire un tableau récapitulatif synthétique relatif à la végétalisation et au traitement environnemental et paysager des espaces non construits, tout en mettant en cohérence les prescriptions du règlement d'urbanisme avec les annonces faites dans le rapport de présentation et le PADD.

Zone	% emprise au sol (ES) de l'unité foncière	% en espaces verts (EV) de l'unité foncière	% espaces de pleine terre (EPT) de l'unité foncière	Commentaire/ Proposition ASPONA
UA (centre historique dense)	ND	ND (éléments de paysage)	80% des jardins existants	EV → 10% hors des jardins existants
UB (hypercentre de mixité fonctionnelle)	Non règlementé	20%	10%	ES → 60% EV → 30% EPT → 10%
UP (protection patrimoniale)	Non règlementé	ND	ND	ES → 60% EV → 30% EPT → 10%
UC (hypercentre)	60%	20%	10%	ES → 60% EV → 30% EPT → 20%
UEa (maison de retraite)	35%	60%	50%	ES → 35% EV → 60% EPT → 50%
UEb (PKG et parc paysager)	Non règlementé	20% (incohérent)	50% (incohérent)	ES → ??? EV → 70%

				EPT → 50%
UEs (sports Devens)	Non règlementé	Tout ce qui n'est pas construit	20%	ES → 50% EV → 30% EPT → 20%
UD (habitat individuel)	12%	70%	50%	ES → 12% EV → 70% EPT → 60%
UG (foyer des travailleurs)	Non règlementé	20%		ES → 70% EV → 20% EPT → 10%
UM (Crémaillère)	Secteur à plan de masse	50% des espaces libres sur dalle	Préservation de l'existant 10%	ES → ? EV → 50% EPT → 10%
UT (tourisme hôtel)		20%		ES → 60% EV → 30% EPT → 10%

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.

De manière générale, l'ASPONA s'interroge sur les raisons ayant conduit la municipalité à interdire toute isolation des bâtiments par l'extérieur, alors qu'il s'avérerait particulièrement pertinent de le faire pour les nombreux immeubles « passoires thermiques » des années 1950-60-70. Sauf cas exceptionnel, les considérations esthétiques ne le justifient pas. Cette interdiction devrait être levée.

De même, le libellé de l'article relatif aux toitures qui diffère pour chaque type de zone devrait être identique, à savoir : « *Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé), la pente ne pourra excéder 30%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être intégrées à l'architecture des constructions et uniquement pour recevoir des panneaux solaires.* » Un ajout sur la végétalisation des toitures en terrasses existantes serait également souhaitable, permettant d'encourager l'évolution esthétique des actuels parkings sur terrasses.

B4 – 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 maximale de 30 m interroge fortement, alors même que cette zone est riveraine de l'aire protégée du Mont des Mules, en surplomb de la Moyenne corniche.

B5 – Zones agricoles

Par comparaison avec les autres PLU des communes littorales de la CARF, **la protection des zones agricoles (article A2) apparaît insuffisante :**

- Aucune nouvelle construction à des fins d'habitation ne devrait être autorisée en zone A. La proximité avec les zones d'habitation et surtout le caractère résiduel de ce type d'espace ne justifient aucunement cette disposition.
- Tout au plus, une extension de surface de 10% - et non de 30% - pourrait être tolérée pour les constructions existantes à des fins d'habitation.

- La transformation des bâtiments existants (sans aucune contrainte) à des fins d'activité de restauration n'est pas non plus acceptable. En effet, alors que ce type de tolérance peut se justifier dans des zones rurales de très faible densité, la situation de la commune de Beausoleil avec une densité de 4714 habitants/km² ne s'y prête pas.

L'article 5 devrait être complété par une mention sur les toitures en tuile.

Une prescription devrait être ajoutée concernant la préservation des arbres et ensembles végétaux, lorsque la zone agricole était précédemment classée en EBC.

B6 – Zones naturelles

La protection des zones naturelles (article 2) apparaît **également insuffisante**. Aucune extension des constructions existantes à usage d'habitation ne doit y être autorisée, même si des rénovations ou restaurations n'entraînant pas d'agrandissement peuvent être tolérées.

L'existence de l'article 6 interroge. Dans une zone naturelle, il ne peut être envisagé que les espaces laissés libres de toute construction soient traités « en espaces verts » (1,50 m de profondeur de sol). Ils doivent être exclusivement « des espaces de pleine terre », permettant le développement de la végétation. En conséquence, la rédaction de cet article doit être substantiellement revue.

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



Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : DDTM 06, ABF 06