



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 29 juin 2023

Transmis par e-mail à : ppve-rainettes@villedebeausoleil.fr

Objet : Observations sur le projet de construction de logements « Route des serres – Chemin des Rainettes » soumis à PPVE à Beausoleil

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-dessous les observations de l'ASPONA, association agréée au plan départemental.

Restant à votre disposition pour des échanges éventuels, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Frédérique LORENZI, Présidente

L'ASPONA se prononce de manière très défavorable sur les deux permis de construire soumis à la PPVE, dans la mesure où de telles réalisations aggraveraient substantiellement la situation non durable dans le Vallon de la Noix, au regard des impératifs sociaux et environnementaux que doit respecter la commune de Beausoleil, situation que la construction des premiers bâtiments du secteur 1 longeant le Boulevard Guynemer a déjà créée.

La révision en cours du PLU et la mise en œuvre de la stratégie de prévention des risques en montagne (STePRIM) qui vise très précisément ce Vallon plaident pour un rejet de ces demandes de permis jusqu'à ce que le nouveau zonage communal soit effectif, fin 2023 ou courant 2024.

1 – Le caractère démesuré du programme d'urbanisation doit être bien compris

Comme l'explique l'analyse menée par la MRAe PACA et les réponses apportées par le promoteur, le projet concerne en tout 3 Secteurs implantés sur un espace de 1,5 ha sur le flanc ouest du Vallon de la Noix, partiellement desservi par le Bd Guynemer, en aval de la moyenne corniche.

Au total, seraient bâtis 296 logements (dont 19 LLS), 442 places de stationnement, une piscine et le prolongement de la route des Serres, actuellement en impasse, créant ainsi une voie de raccordement au boulevard Guynemer. Une zone naturelle (EBC) serait sacrifiée et plusieurs villas seraient démolies.

Plus précisément, le Secteur 1, achevé depuis peu, comprend 2 bâtiments pour 109 logements sans aucun logement social et 184 parkings. Le Secteur 2 « Les Rainettes », soumis à la PPVE, comporterait 70 logements dont 11 LLS et 86 parkings. Le Secteur 3 « Les Serres », également soumis à la PPVE, entraînerait la construction de 117 logements dont 8 LLS et 172 parkings.

2 – Un programme non cohérent avec le Plan Local de l’Habitat et les besoins de logements locatifs sociaux (LLS) de la commune

Alors que la commune de Beausoleil accumule depuis de nombreuses années un retard face aux exigences de la loi SRU (besoins évalués à plus de 1 000 unités de LLS – source : INSEE 2021) et qu’au cours des 10 dernières années, elle a enregistré une surproduction de 83% de logements (rapport entre la croissance du parc immobilier et celle de la population de résidents permanents), la faiblesse du programme en LLS apparaît choquante. A ce titre, les chiffres de l’arrêté de la DREAL du 18 août 2021 sont très éloignés de ceux des autres documents du dossier. Selon la DREAL, le programme prévoirait la construction de 318 logements dont 63 LLS. Les 44 logements sociaux en surplus font-ils déjà partie des bâtiments du Secteur 1 ? Cela contredirait sensiblement les autres chiffres disponibles (aucun LLS pour 109 logements pour le Secteur 1).

Quoi qu’il en soit le taux habituellement retenu dans les communes voisines est en moyenne de 33% (entre 25% et 40%). Au cas présent, si les chiffres de la DREAL se confirment, on aurait bien environ 40% pour le Secteur 1, mais les bâtiments des Serres et des Rainettes resteraient en déficit de 36 logements sociaux afin d’atteindre un taux de 33% pour l’ensemble du programme (soit un peu plus de 100 au total).

Le projet devrait donc être substantiellement revu pour, au moins, contribuer modestement à la résorption du déficit municipal en LLS.

3 – Un projet menaçant fortement la qualité de vie et la santé des habitants dans le contexte du réchauffement climatique

Sur le plan architectural, le projet ressemble à une succession d’immeubles en bandes parallèles avec une densité élevée, qui ne manquerait pas d’occasionner une série de nuisances (îlot de chaleur, trafic routier saturé, émissions de GES et particules fines, bruit, réseau d’assainissement mis sous-tension) pour la population. Les riverains se sont d’ailleurs mobilisés en nombre dans une pétition ayant recueilli en 2 semaines plus de 600 signatures. Ils expriment ainsi la revendication de pouvoir vivre dans un environnement sain. Or ce droit vient d’être reconnu par le Conseil d’Etat. Ainsi, accorder les deux permis de construire reviendrait pour la municipalité à méconnaître « *le droit de chacun de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé* » (article 1 de la Charte de l’environnement).

D’ores et déjà, il semble que le réseau d’assainissement présente des défaillances dans le Vallon de la Noix – le long du Boulevard Guynemer (évacuation sous canalisations posées en plein air pour l’EHPAD Fontdivina situé en amont, séparation non systématique des eaux pluviales et des eaux usées). Cet enjeu ne semble pas avoir été traité dans le dossier soumis à la consultation des PPA. Les nombreuses conditions techniques dont le SDIS et la CARF (évacuation des pluviales) ont assorti leurs avis favorables illustrent bien le caractère « limite » d’un tel programme immobilier.

4 – Un site potentiellement altéré au plan environnemental

Au regard de l'enjeu de biodiversité, à proximité des vallons humides, le site de 1,5 ha est composé d'une myriade de parcelles. Il est situé en milieu périurbain ouvert, actuellement occupé par des maisons individuelles, des jardinets et des restanques de fruitiers et d'oliviers qui vont être détruits. La zone naturelle au nord du site est inscrite en espace boisé classé au PLU en vigueur.

Sur le plan paysager, la dégradation du site avec ces barres d'immeubles denses visibles depuis la mer et depuis la terre y compris sur une distance importante (site classé du Cap Martin) plaide également pour un rejet des 2 permis.

La situation de sécheresse que nous connaissons depuis 2022 amène à s'interroger sur l'usage qui sera fait de la piscine prévue : combien de logements y auront accès ?

Dans le « porter-à-connaissance » de l'Etat pour la révision du PLU, le Vallon de la Noix est bien identifié comme un espace sensible à enjeu dont la constructibilité doit être modérée. La réalisation des Rainettes et des Serres irait à contre-courant de cette recommandation.

5 – Un risque géologique majeur non encore maîtrisé

Dans le programme d'actions de la Stratégie Territoriale pour la Prévention des Risques en Montagne (STePRIM) de la CARF, qui est en cours d'adoption, la zone du Boulevard Guynemer – Vallon de la Noix est mentionnée. En effet, l'action 1.4 relative à la réalisation d'une étude de risque sur les vallons classés en cours d'eau, précise bien que le Vallon de la Noix fait partie « *des bassins versants de ces vallons qui se caractérisent par une topographie très pentue et des zones d'érosion à l'amont. En cas de fortes intempéries, les eaux de ruissellement peuvent alors générer sur ces vallons des écoulements rapides, à forte charge hydraulique et sédimentaire, comme lors des intempéries de 2019. Des crues et laves torrentielles, ainsi que des glissements de terrain sont donc susceptibles de toucher les enjeux situés au droit et en aval de ces vallons.* » La phase 1 permettra d'identifier et de hiérarchiser : - les zones à risque de débordement par rapport à la capacité du lit et des ouvrages, - les secteurs à risque d'érosion ou au contraire d'engravement, - les axes privilégiés d'écoulement et de ruissellement pouvant entraîner des coulées de boue voire des laves torrentielles. La phase 2 aboutira à une carte des aléas actualisée et la mise en place de mesures adaptées.

L'action 1.4 se réfère d'ailleurs au PLU en cours de révision à Beausoleil et indique que celui-ci intégrera bien ces données. Dans ces conditions, le principe de précaution devrait prévaloir pour ne pas octroyer des permis de construire dans une zone déjà identifiée comme « à risques ». Il est impératif d'attendre les résultats de l'étude et la révision du PLU avec son nouveau zonage.

6 – Des interrogations sur les porteurs du programme immobilier

L'ASPONA s'interroge sur les risques juridiques et financiers, voire la légalité, d'un projet porté en fait par Munegu Real Estate / OGIC, un promoteur qui n'est ni Français, ni Européen, puisqu'il s'agit d'une SA monégasque, non immatriculée au registre de commerce. Quelles garanties la commune a-t-elle du respect du droit français en cas de défaillance et surtout quels recours pourrait-elle engager face à des agissements non conformes à la législation française pouvant donner lieu à des sanctions ?