



# 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 23 novembre 2022

**Objet** : Diagnostic en vue de la révision du PLU de Beausoleil

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint les observations de l'association sur le diagnostic qui nous a été transmis le 20 juin dernier.

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

Cc : M. Lefevre

## **REFLEXIONS PRELIMINAIRES**

En introduction, il nous paraît important de rappeler l'enjeu principal qui se joue autour de ce document de planification urbaine.

### **01. Les villes sont responsables et victimes du changement climatique**

La fabrique de nos villes participe activement à la crise climatique. En effet, selon Christine Leconte, présidente du Conseil national des architectes et Sylvain Grisot, urbaniste, dans leur livre « Réparons la Ville ! »<sup>1</sup>, « *la construction et la vie des bâtiments génèrent des émissions massives de gaz à effet de serre et l'étalement urbain [...] dessine une ville où les usages sont systématiquement mis à distance, intensifiant les mobilités carbonées* ». Outre son effet délétère sur le paysage en zone de montagne et littorale, l'étalement urbain nous prive de nos espaces verts restants ou de nos espaces naturels, qui représentent de manière indéniable de précieux puits de carbone.

Face aux chocs, les villes sont en première ligne. « *Elles sont plus exposées aux inondations, au recul du trait de côte et aux submersions marines. L'urbanisation accélérée de ces secteurs a aussi augmenté le nombre de personnes exposées aux aléas, pendant que l'imperméabilisation des sols intensifie le ruissellement de l'eau de pluie. Les espaces urbains sont aussi plus sensibles aux canicules dont l'effet est décuplé par la minéralisation des sols. Les villes sont donc victimes du dérèglement climatique comme de nos choix d'aménagement.* »<sup>2</sup>

Appréhendés à l'échelle régionale<sup>3</sup>, d'autres impacts du changement climatique ne peuvent être négligés, sachant qu'ils sont « *pour une grande partie, directement liés à la structure du territoire et à son aménagement : des vagues de chaleur sur l'organisme, pendant que le risque accru de ruissellement lié aux phénomènes combinés d'artificialisation des sols et de fortes précipitations expose les systèmes d'assainissement à la saturation et donc les écosystèmes aussi au risque de pollution. Enfin, il est maintenant établi que le vieillissement des infrastructures (ponts, quais, digues) est affecté par le changement climatique (CO<sub>2</sub>, montée des eaux, débit des rivières...)* ».

### **02. La Stratégie nationale bas carbone nous impose de penser autrement nos villes**

La Stratégie Nationale Bas-Carbone définit « *une trajectoire ambitieuse de réduction des émissions du secteur du résidentiel-tertiaire avec un objectif de - 49% en 2030 par rapport à 2015 et l'atteinte de la décarbonation complète de l'énergie consommée dans les bâtiments en 2050 (seules subsisteront des émissions liées aux fuites résiduelles de gaz fluorés et renouvelables).* »<sup>4</sup>

En parallèle, le secteur de la construction (relevant majoritairement du secteur de l'industrie au sens de la Stratégie nationale bas-carbone) « *visé une réduction de 35% des émissions en 2030 par rapport à 2015, et de 81% en 2050* ».<sup>5</sup>

Pour concilier nos besoins de logements et les enjeux d'une ville bas-carbone et résiliente, il va falloir repenser la construction neuve et parfois y renoncer, car « *elle accélère l'étalement urbain, multiplie les surfaces à entretenir, la consommation de matières premières et le volume*

---

<sup>1</sup> Réparons la ville : propositions pour nos villes et nos territoires (2022), Editions Apogée, Paris

<sup>2</sup> Ibidem

<sup>3</sup> Premier rapport du GIEC des Pays de la Loire de juin 2022

<sup>4</sup> Stratégie Nationale Bas-carbone

<sup>5</sup> Ibidem

de déchets. ». Les enjeux nous imposent de « focaliser nos efforts sur la transformation de l'existant et de construire moins »<sup>6</sup>.

La révision actuelle du PLU de Beausoleil est donc décisive pour **marquer une inflexion significative au regard de l'urbanisation de la commune** et, par effet d'entraînement, des pratiques urbaines susceptibles d'ouvrir la voie vers de nouvelles actions locales significatives.

**Il s'agit d'opérer un changement de modèle de la fabrique de la ville avec ce PLU**, rien de moins.

Ces éléments préliminaires étant posés, la lecture attentive du diagnostic proposé nous conduit à partager nos différentes interrogations et remarques, en vue d'une révision ambitieuse du PLU, non seulement conforme à la législation et la réglementation en vigueur mais aussi capable de répondre aux enjeux des deux prochaines décennies et aux aspirations de la future génération en matière de préservation de la biodiversité et de protection des impacts liés aux changements climatiques à venir.

## **1. L'HYPOTHESE DEMOGRAPHIQUE DE DEPART EST QUESTIONNABLE**

La révision d'un PLU prend en moyenne 2 à 3 ans (soit un aboutissement probable fin 2024 - 2025). Un PLU a une durée de vie d'environ 10 à 15 ans (soit 2034 à 2040). Une projection dans l'avenir est donc nécessaire pour réfléchir à la ville de demain. Les récits prospectifs sont essentiels. Or des hypothèses de départ biaisées peuvent causer bien des torts.

L'enjeu principal dans la fabrique d'une ville est de questionner : Faut-il encore construire ? Pour qui ? Comment bien construire ?

Nous avons pris connaissance avec intérêt du porter à connaissance de la Préfecture - DDTM06 dans ses mentions relatives au fait qu'en l'absence de SCoT, la commune est soumise à la règle d'extension limitée de l'urbanisation. « Elle doit veiller à ce que l'urbanisation envisagée ne nuise pas à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers ou à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le projet ne doit pas conduire à une consommation excessive de l'espace ; il ne doit pas générer d'impact excessif sur le flux de déplacement, ni nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services » (art. L142-tiret 4 du Code de l'Urbanisme).

Le diagnostic retient un scénario de croissance de la population de 0,5% par an entre 2017 et 2035, soit 1278 habitants supplémentaires sur cette période, ce qui correspond à 71 nouveaux habitants par an. Il en découle des besoins en logements de 797 unités, dont 600 logements pour accueillir de nouveaux habitants.

Ce scénario volontariste est d'autant plus surprenant, qu'il correspond à un renversement de tendance majeur pour cette partie du littoral des Alpes-Maritimes, marqué par une baisse ou une stagnation de la population depuis plusieurs décennies : pour Beausoleil, -3,5% depuis 2008. Cette tendance a coïncidé avec une explosion de la part des résidences secondaires dans le parc immobilier (15% en 1999, 31% en 2008 et 35% en 2018 selon l'INSEE).

Le rapprochement entre ces chiffres pointe, à notre sens, la non-pertinence du raisonnement conduisant à déduire un besoin en logements dans la périphérie de Monaco (Cap d'Ail, La Turbie, Beausoleil, Roquebrune Cap Martin) à partir d'une prétendue évolution démographique.

Pour rappel, le SRADDET ambitionne une augmentation de 0,4% en moyenne dans les Alpes-Maritimes. Mais cette évolution doit être pondérée selon le territoire : par exemple le SCoT

---

<sup>6</sup> Christine Leconte et Sylvain Grisot, *Ibidem*

Ouest prend en compte une augmentation de 0,12% pour les communes denses de la bande littorale, et plus élevée pour celle de l'arrière-pays.

Avec une densité déjà élevée de 4877 habitants au km<sup>2</sup>, il faut s'interroger sur la capacité foncière et sociale de Beausoleil à absorber 10% d'habitants et de logements de plus sur un territoire aussi contraint. Et ce d'autant qu'il faut aussi inclure les besoins d'infrastructures supplémentaires : écoles, commerces, espaces de loisirs, qui consommeront encore plus de foncier.

La fragilité de l'hypothèse démographique comme base de calcul est encore renforcée par un autre « impératif » couramment évoqué, consistant à **loger les futurs actifs de Monaco**.

Selon le diagnostic, la Principauté prévoit de maintenir le rythme de création d'emplois passés, soit 15 000 emplois d'ici 2030 et souhaite loger une partie de ses actifs dans les communes limitrophes. *« Cette question du logement sur les communes françaises des actifs monégasques a été abordée entre les deux Etats à l'occasion de la Commission Mixte de coopération franco-monégasque, qui s'est tenue le 1er avril 2019 à Paris, co-présidée par Monsieur Maurice Gourdault-Montagne, secrétaire général du Ministère de l'Europe et des Affaires Etrangères et Monsieur Serge Telle, Ministre d'Etat de la Principauté de Monaco. Cette mise en œuvre nécessiterait des dérogations à certains dispositifs légaux relatifs au logement social et, à l'échelle des communes, une réflexion sur le développement de leurs règles d'urbanisme. »*

Même en se limitant à 10 000 nouveaux actifs sur les quatre communes limitrophes (La Turbie, Beausoleil, RCM, Cap d'Ail), avec 1,5 emploi par ménage, cela représenterait 6 666 ménages, soit un besoin de 1 666 logements par commune !

Sachant que, comme l'indique le diagnostic *« de nombreuses familles quittent Beausoleil pour s'installer sur le Pays Mentonnais et le littoral Est au regard des prix de l'immobilier très élevés »*, il serait temps de prendre des dispositions pour mettre un terme à **l'inadaptation aux familles de la typologie des logements offerts par les promoteurs**, soucieux de rentabiliser leur investissement à partir d'un foncier très cher. Sans donner la possibilité d'accueillir des familles dans des logements adaptés, il est à craindre que la plupart des actifs s'éloigneront de Monaco à terme.

Qui plus est, l'analyse des tendances récentes du marché immobilier, telles que relatées dans les médias ou analysées par l'INSEE (voire l'IMSEE, Institut monégasque de statistiques), montre que la production de logements neufs conduit à une augmentation concomitante des résidences secondaires, parfois utilisées par des résidents permanents non nationaux ou à des fins de rentabilité touristique (environ 250 offres de logement complet sur AirBNB pour Beausoleil enregistrées au 3/11/2022). A ce sujet, la formulation retenue dans le diagnostic est pour le moins ambiguë *« les résidences secondaires représentent quant à elles 38,3 % du parc de logements. ... la hausse des résidences secondaires confirme la vocation d'accueil touristique du territoire sans pour autant créer une offre en lits banalisés favorable à l'accueil de population touristique. »*

En définitive, souhaitons-nous exclure délibérément toute population à revenus modestes en dérogeant aux règles élémentaires de solidarité territoriale en concluant des accords internationaux spécifiques ? Beausoleil n'aspire-t-elle qu'à un destin de médiocre ville-dortoir pour Monaco ? A notre avis, la commune ne peut s'exonérer d'une réflexion sur la transformation de l'offre de logements existants pour lesquels plusieurs outils d'aménagement sont mobilisables (type OPAH) et sur les possibilités de construction de « la ville sur la ville » dans le cadre d'une concertation avec les habitants.

## 2. L'EVOLUTION DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL PROPRE A LA COMMUNE EST INSUFFISAMMENT PRISE EN COMPTE

Le diagnostic néglige ou sous-estime les éléments de vulnérabilité de Beausoleil et, de ce fait, n'esquisse pas les pistes nécessaires d'évolution de l'urbanisation au regard de la pollution, du réchauffement climatique, de la transition énergétique et de la préservation de la biodiversité.

A la lecture de « l'état initial de l'environnement » du rapport environnemental contenu dans le diagnostic, aucune projection intégrant les scénarios du GIEC n'est intégrée. Les éléments environnementaux ne sont traités que sous l'angle des risques connus (mouvement de terrain...). Aucune indication sur l'impact climatique (aggravation des risques notamment) et la vulnérabilité de notre territoire n'est mentionnée (vague de chaleur, stress hydrique et conflit d'usage...), excepté pour la partie mobilité afin de démontrer que Beausoleil fait déjà le nécessaire.

### ➤ La pollution de l'air

Bien qu'aucun dispositif de contrôle de la qualité de l'air ne soit installé à l'Est de Nice, ceux de la Principauté de Monaco (données IMSEE – 3 stations fixes représentatives de la pollution de l'air liée au trafic routier sont situées à proximité de la commune : Bd Charles III, rue Grimaldi, place des Moulins) confirment que **l'exposition des Beausoleillois à une forte pollution de l'air liée au couple congestion du trafic routier / urbanisation très dense** avec des implantations de bâtiments indifférentes aux couloirs naturels de circulation d'air liés à la topographie / vallons, trame verte et bleue.

Par exemple, selon l'IMSEE, en 2021 – quand même marqué au printemps par des limitations de circulation liées au COVID – la qualité de l'air a été mauvaise 34 jours et dégradée 111 jours. Le principal polluant (90%) est l'ozone, directement lié aux fortes chaleurs. Compte-tenu de l'évolution climatique probable, dont 2022 a été illustrative, cette situation est appelée à s'aggraver.

Vu son acuité, la question de la réduction des nuisances liées à la circulation motorisée (poids-lourds, automobiles, motos et scooters) « interne », propre aux besoins de la population beausoleilloise, et « traversante », du fait de l'activité économique de Monaco (livraisons, tourisme, navettes quotidiennes) mériterait d'être traitée pleinement dans le PLU (voir infra page 15). Il pourrait utilement être envisagé un recours accru à la panoplie de dispositifs envisageables et aux pratiques les plus innovantes d'autres communes françaises : parkings de dissuasion, voies ou couloirs de circulation réservés aux transports collectifs et véhicules à propulsion non thermique, piétonnisation de rues, etc.

### ➤ Le changement climatique

Faut-il rappeler les paroles de Valérie Masson-Delmotte, élue co-présidente du groupe de travail n°1 du GIEC et membre du Haut Conseil pour le climat, « *l'été 2022 sera un été normal d'ici 2040 à 2050. Aucun retour en arrière n'est possible* » ?

Dans la CARF, nous avons vécu une année sans précédent qui acte le changement climatique dans les consciences des plus sceptiques et qui démontre la vulnérabilité de notre territoire :

- canicules précoces et fréquentes : en 2022, plus de 60 nuits caniculaires consécutives.
- îlots de chaleur : du 11 mai au 2 juillet 2022, un écart de 5 à 7 °C a été enregistré sur les températures maximales relevées chaque jour dans le Vallon de la Noix (7 chemin de la Noix) et dans le centre-ville fortement urbanisé (9 avenue du Général De Gaulle). D'une part, le

double effet du vallon (courant d'air) et des arbres dans les jardins explique l'existence d'un tel îlot de fraîcheur, à préserver. D'autre part, la dégradation de la qualité de vie et du bien-être en hypercentre doit conduire à envisager, à l'image de ce qui est pratiqué à Lyon, des aménagements permettant de garantir que chaque habitant dispose d'espaces verts à moins de 300 m de là où il se trouve.

- sécheresses précoces : elle a commencé dès février 2022 pour la CARF.

- pénurie d'eau : l'état de « crise sécheresse », déclaré depuis le 17 août 2022, se prolonge encore, soit sur une période de 4 mois.

- incendies : 8 hectares brûlés en septembre 2022 à Rocagel (RCM) aux portes de Beausoleil ;

- perte de la biodiversité : forte dégradation de la faune et flore marines constatée par l'Institut de Villefranche sur Mer en octobre 2022 en raison des températures excessives de la Méditerranée, réduisant la capacité d'absorption de carbone des fonds marins et leur rôle d'atténuation des phénomènes de submersion en cas de tempête.

- fortes pluies et mouvements de terrain : risque rappelé et détaillé dans le projet de PCAET de la CARF.

Nos inquiétudes sont d'autant plus grandes que le diagnostic du PCAET insiste : *« L'adaptation au réchauffement climatique apparaît comme un enjeu critique. Le risque inondation est très marqué sur le territoire, avec des vallées rapidement torrentielles et dangereuses. Sur ce territoire où le tourisme est une activité économique principale et déterminante dans la structure du parc de logements, les effets du réchauffement climatique pouvant l'affecter directement sont multiples et imposent une stratégie de long terme : canicules ou sécheresses affectent les conditions de séjour, migrations d'espèces invasives et stress hydrique modifient les paysages et les forêts ».*

Bien sûr, le PLU devra être compatible avec le PCAET. Mais ce dernier étant en cours de rédaction, il est crucial de garantir dès aujourd'hui que la problématique du changement climatique soit correctement intégrée dans le PLU de Beausoleil.

Sur cette base, nous pensons qu'il est urgent d'**établir un diagnostic de vulnérabilité** de Beausoleil pour faire face à la crise climatique et de l'intégrer dans le diagnostic du PLU. Un outil facile à utiliser est la carte déjà consultable sur Géoportail des zones émettrices de chaleur et de fraîcheur (voir en annexe).

En effet, outre la question de la santé publique, le droit à vivre dans un environnement sain ayant été récemment reconnu par le Conseil d'Etat comme un motif de recours des administrés en cas de carence de la collectivité, l'enjeu pour le PLU est triple : éviter toute nouvelle émission de GES, participer à l'effort d'atténuation à notre niveau et s'adapter afin de préparer au mieux notre avenir.

Ce diagnostic de vulnérabilité permettrait de produire un PLU bioclimatique, qui serait garant de la bonne qualité de vie de tous les habitants pour les années à venir. Ce serait également une première pour les Alpes-Maritimes et placerait Beausoleil dans les communes innovantes et leader sur le sujet.

#### ➤ La préservation de la biodiversité

Selon la Plateforme Intergouvernementale Scientifique et Politique sur la Biodiversité et les Services Ecosystémiques (IPBES), la 6<sup>ème</sup> extinction de masse est en cours. Cet effondrement

de la biodiversité provoque « *dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier* »<sup>7</sup>.

L'étude des causes de cette catastrophe pointe les facteurs suivants, par ordre d'impact décroissant : les changements d'usage des terres et de la mer, l'exploitation directe de certains organismes, le changement climatique, la pollution et les espèces exotiques envahissantes.

De nombreux rapports et études scientifiques proposent des pistes de solutions pour répondre efficacement à cet état d'urgence. Les outils juridiques, comme le PLU, peuvent servir à mettre en œuvre des actions en faveur de la préservation de la biodiversité. Considérant qu'il est dans l'intérêt général de protéger et favoriser la biodiversité, et que le PLU doit servir cet objectif, nous souhaitons que chacune des parties du PLU puisse bénéficier de la plus grande expertise possible en la matière.

Concernant l'expertise dans la transition écologique et la préservation de la biodiversité, l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement (ARBE) a pour mission d'accompagner les collectivités (binôme élu-technicien) dans la réalisation des documents de planification et des opérations d'aménagement vertueux en intégrant la protection de la biodiversité, avec une aide « sur-mesure » et gratuite<sup>8</sup>. Nous souhaiterions vivement que dans les mois à venir la commune de Beausoleil fasse appel à ce service spécifique de l'Etat.

Par ailleurs, pour rappel, l'ARBE met à disposition des guides dont un qui a pour objectif de fixer un cahier des charges au(x) bureau(x) d'études qui réalise(nt) qui participent à la réalisation du PLU. Dans quelle mesure ces guides ont-ils été utilisés pour la réalisation de ce diagnostic ?

La préservation des continuités écologiques constitue un des axes forts de la protection de la biodiversité. D'après l'ARBE, la construction de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle des documents d'urbanisme dont le PLU, action correspondant à l'ACTION 1 de l'orientation stratégique 1 de la partie opposable du SRCE, nécessite un état des lieux précis et exhaustif de la biodiversité du territoire en question. En d'autres termes, la TVB régionale identifiée par le SRCE ne peut pas se substituer à une étude naturaliste du territoire respectant un protocole particulier.

Or, page 134 du diagnostic (5<sup>ème</sup> paragraphe), il est expliqué que la cartographie des continuités écologiques fonctionnelles de la commune de Beausoleil, présentée page 135, est basée sur des documents et des observations de terrains qui ne permettent pas de connaître les continuités écologiques réelles des espèces de Beausoleil.

Plus tôt (page 115) le diagnostic précise d'ailleurs que « *l'étude des habitats, de la faune et de la flore sur le territoire de la commune de Beausoleil est basée sur une analyse bibliographique* » et qu'elle « *sera complétée par des investigations de terrain centrées sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet de PLU.* » Pourquoi cette étude ne fait-elle pas partie des éléments produits avant élaboration des autres parties du PLU ?

D'après l'ARBE, pour prendre en compte la biodiversité dans le PLU, un changement méthodologique serait nécessaire : plutôt que de concevoir un projet d'aménagement du territoire, puis d'évaluer les impacts que cela pourrait avoir sur la biodiversité au moment où le projet se réalise, il serait plus efficace de localiser d'abord les enjeux pour la biodiversité dans les diagnostics, puis identifier des zones de développement urbain potentiel. Nous attachons une importance particulière à ce que cette approche soit mise en œuvre.

---

<sup>7</sup> IPBES Rapport 2019 <https://ipbes.net/news/Media-Release-Global-Assessment-Fr>

<sup>8</sup> Source : <https://www.arbe-regionsud.org/199-appui-conseilsaccompagnement-sensibilisation.html>

D'autre part, la commune ayant dû réaliser récemment un inventaire naturaliste dans le cadre d'une étude d'impact d'un projet immobilier en Grima, nous nous interrogeons sur l'utilisation qui en a été faite pour établir le diagnostic. Il est à noter que cette zone proche de la Tête de chine, avec celle du Trophée d'Auguste et du Mont des Mules est appelée à être intégrée dans les zones de protection forte d'ici 2027 (liste 1 différée), dans le cadre de la déclinaison régionale 2022-2024 de la Stratégie nationale pour les aires protégées 2030.

La complexité de la prise en compte de différents enjeux, dont la compréhension nécessite un niveau de connaissance dans plusieurs domaines qui n'est pas nécessairement celui des décideurs au moment de la révision du PLU, pose la question de la compétence des personnes impliquées dans le processus décisionnel. Cette question intéresse également l'ARBE, dont une des missions est la formation des collectivités.

Concernant la méthodologie toujours, nous souhaiterions savoir pourquoi la population n'a pas été invitée à participer de façon plus diversifiée et importante à la réalisation de ce diagnostic. En effet, des dispositifs cadrés existent (comme l'Atlas de la Biodiversité Communale, proposé par l'ARBE) et permettent non seulement d'augmenter la connaissance partagée du territoire, mais aussi de sensibiliser les populations à l'enjeu de préservation de la biodiversité.

Nous avons rappelé plus haut que le changement climatique est un des facteurs responsables de l'effondrement de la biodiversité. Pourtant, page 88 du diagnostic, alors que le document explique que la forêt, présente « *sur les versants des massifs sur la façade Nord* » de la commune de Beausoleil, constitue « *une trame verte de premier plan à maintenir pour préserver la biodiversité* », les enjeux du PLU en termes de développement forestier selon ce même document (même page) ne mentionnent nullement la limitation et l'adaptation au changement climatique.

Suivant la même réflexion, il n'est nullement fait mention du changement climatique dans l'indication des évolutions probables de l'environnement biologique (espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux, habitats et espèces locales et réseau écologique) page 221, ni dans les enjeux en termes de biodiversité présentés page 227 du document, ni dans les objectifs environnementaux sur l'enjeu n°1 « *préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques* », page 230.

Enfin, il nous semble important d'avoir une vision dans laquelle la biodiversité, le changement climatique, le cadre de vie, l'activité économique publique et privée et la limitation des risques naturels soient interconnectés, et qu'elle guide la réalisation et le contenu du PLU.

Pour ce faire, il serait judicieux que le PLU de Beausoleil puisse s'inspirer de ce qu'ont déjà fait d'autres commune dans la région. A titre d'exemple, on peut citer :

- Intégrer la base communale de biodiversité dans la révision générale du PLU : l'inventaire faune/flore, réalisé sur 4 saisons par une équipe de naturalistes pluridisciplinaires sur le territoire communal pourrait être annexé au PLU comme l'a fait la commune de Bouc-Bel-Air dans les Bouches-du-Rhône. Sur la base de cet inventaire une cartographie des enjeux de biodiversité pourrait être établie et orienter les choix retenus en matière de développement du territoire.
- Une OAP pourrait promouvoir un maillage écologique du territoire ambitieux, comme l'a fait La Garde, dans le Var, avec :
  - l'identification des éléments de nature à préserver (parc GRIMA et autre vallons, alignements d'arbres, espaces verts, oliveraies, ...) ou à créer (liaisons douces, désimperméabilisation d'espaces, couloirs écologiques, trame verte, bleue et noire...),
  - la création d'une armature verte,



- la préconisation de mode de gestion écologique
- Ou enfin prévoir un zonage du PLU délimitant des espaces de continuités écologiques identifiés par un zonage indicé (Nco ou Aco) comme la commune du Thor dans le Vaucluse. Le règlement imposerait alors des règles de végétalisation des terrains et parkings, voire d'inconstructibilité, adaptées aux enjeux de chaque zonage. Il identifierait également des espaces libres à préserver en cœur d'îlot ainsi que des jardins, parcs ou autres à protéger.

➤ La Production énergétique renouvelable

Un contrat d'objectif pour une sécurisation de l'alimentation électrique a été signé en 2011 entre les départements des Alpes maritimes, du Var et de la Principauté de Monaco. Les objectifs fixés de production d'énergies non carbonées ont-ils été atteints ?

Le diagnostic n'apporte aucun élément prospectif sur le développement des installations sur toitures, telles que les panneaux solaires individuels ou collectifs et les nouvelles « communautés énergétiques », par exemple.

En effet, il s'avère aujourd'hui encore compliqué d'obtenir les autorisations nécessaires à l'installation de panneaux solaires sur les toitures de maisons privées (par exemple, actuellement une autorisation doit être soumise aux Architectes des bâtiments de France pour les résidences situées à portée visuelle du Trophée d'Auguste, bien qu'éloignées de 3 ou 4 kms).

Au vu de l'urgence climatique et du souhait du Gouvernement, les démarches ne pourraient-elles pas être simplifiées ? Autant on peut comprendre que Beausoleil n'envisage pas de dédier de parcelles spécifiques à la production d'énergie solaire, autant la commune pourrait être offensive en plaçant le fait qu'un toit-terrasse plat « brut et bétonné » n'est pas préférable visuellement à des panneaux solaires.

➤ La préservation des ressources en eau

Si la Trame Verte et Bleue est matérialisée dans les documents graphiques, la prise en compte des eaux de surface – souvent intermittentes dans les vallons – et des nappes souterraines (nombreuses) qui nécessitent une protection de surface pour leur régénération apparaît nettement insuffisante.

Le porter-à-connaissance de la Préfecture apporte quelques éléments de cadrage dont la traduction, au-delà du diagnostic, sera un point de vigilance fort pour nous, qu'il s'agisse de la délimitation des zones urbanisables ou des axes de circulation. En effet, le porter à connaissance met en garde la commune sur le fait que « *une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.* » Cette prescription prend une importance accrue dans le contexte des problèmes de captage dans la Roya (champ captant de Porra) consécutif à la tempête Alex, de l'obligation de connexion aux captages de la basse vallée du Var (exportations depuis le champ captant des Prairies évaluées actuellement à 86 litres /seconde pour la CARF et 215 litres / seconde pour Monaco) et plus généralement de la sécheresse, dont l'épisode 2022 risque de se reproduire.

### 3. LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES REFLETENT DAVANTAGE LE PASSE QUE LES DEFIS FUTURS, Y COMPRIS DANS LA RELATION AVEC MONACO

Face aux différentes perspectives économiques avancées dans le diagnostic, plusieurs sujets soulèvent des interrogations.

#### ➤ Le développement des activités touristiques

Le diagnostic conseille notamment à la commune (page 87) de dynamiser son activité touristique en renforçant sa capacité d'accueil et de « *tirer profit de sa proximité avec la Principauté de Monaco pour attirer cette population* », puis (page 206) « ... *notamment en hôtellerie de luxe de par sa proximité avec la Principauté de Monaco.* ».

On ne peut que s'étonner de l'absence de considération de l'impératif de développement durable, non énergivore et non consommateur d'énergies fossiles, dans un tel raisonnement. Le lien fort instauré avec la Principauté de Monaco, depuis la création de la commune de Beausoleil, ne pourrait-il pas être repensé en conformité avec les volontés clairement affichées par les deux Etats de lutter contre le réchauffement climatique et d'œuvrer pour la préservation de la planète ?

En effet, même si tous les textes pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé sont cités dans le « diagnostic PLU », certaines des perspectives ouvertes ensuite dans le document semblent aller à leur rencontre.

Comment la neutralité carbone d'ici à l'horizon 2050<sup>9</sup> pourra-t-elle être atteinte, avec un tel modèle de développement économique associé au tourisme international ? Il convient de rappeler ici que le tourisme représente actuellement en termes de PIB mondial la 1<sup>ère</sup> « industrie ». En 2019, le secteur concentrait 10% du PIB mondial et un emploi sur 10. En termes d'impact écologique, cette activité représentait 8% des émissions de gaz à effet de serre de la planète (transports, infrastructures hôtelières, etc.)<sup>10</sup>.

Au vu de son impact sur les structures socio-économiques de notre territoire et de la pression qu'il exerce sur notre environnement depuis plusieurs décennies, ne pourrait-on, dans le droit fil des réflexions et engagements pris au niveau régional et départemental, s'intéresser à d'autres formes de tourisme et plus généralement aux possibilités de réaligement du développement économique avec la nature ? Ce concept est aujourd'hui exploré, par exemple, par l'Institut de l'économie pour le climat ou par Timothée Parrique<sup>11</sup> qui prône le développement d'une économie sociale et solidaire, économie de la qualité et du bien-être, développement économique qu'il démontre comme majeur, basé sur un développement qualitatif, un secteur à échelle humaine.

#### ➤ L'économie résidentielle, y compris les loisirs

Le diagnostic (page 206) mentionne que « *sur le territoire communal, la majorité des emplois relève de l'économie résidentielle. .... Elle regroupe les activités suivantes : commerces, bâtiments, transports, activités immobilières, services aux particuliers, éducation, santé, action sociale et administration et activités touristiques.* ». Il est regrettable que cet atout, révélant que

---

<sup>9</sup> Cf. Feuille de route du Gouvernement français – planification énergétique et climatique - en date du 17/10/21

<sup>10</sup> Henri Mora, *Désastres touristiques – effets politiques, sociaux et environnementaux d'une industrie dévorante*, (2022), Editions L'Echappée

<sup>11</sup> *Ralentir ou périr, l'économie de la décroissance* (2022), Editions du Seuil

Beausoleil reste une ville agréable, à échelle humaine, ne se traduise pas par des recommandations quant à l'aménagement polycentrique de la commune.

Par contre, nous relevons dans la rubrique « Équipement et service » (page 87) « *les aménagements liés aux sports de nature devront contribuer à la promotion et à la préservation des espaces naturels ... De même, des lieux de détente et de loisirs devront favoriser des espaces de vie partagés.* ». Est-il vraiment possible de concilier les activités sportives et la préservation des espaces naturels ? On sait aujourd'hui que la plupart des activités sportives viennent perturber les écosystèmes. Les infrastructures dédiées sont souvent accompagnées de revêtements artificiels, tels que de fausses pelouses et autres revêtements synthétiques, ces derniers ne sont en rien protecteurs de la biodiversité et représentent également des sources de chaleur (voir en annexe – Carte infra-rouge)

#### ➤ Le patrimoine architectural

Le diagnostic met largement en avant le patrimoine architectural « Belle Époque » de Beausoleil. Pourtant, jusqu'à une date récente, il en a peu été tenu compte. On ne peut que souhaiter que les trésors restants ne soient pas effacés comme l'ont été le Palais du Soleil (l'Alcazar) ou encore, le Casino Municipal, tous deux remplacés par des bâtiments de qualité architecturale médiocre. C'est peu après leur destruction que le chemin Romain fut à son tour balayé au profit d'infrastructures routières.

Ces trois sites auraient sans doute représenté aujourd'hui des atouts touristiques et économiques importants. Un repérage plus systématique, assorti d'une protection renforcée de niveau municipal, sur le modèle de l'Inventaire réalisé dans le PLU de Menton, pourrait utilement concrétiser un engagement nouveau pour éviter des destructions intempestives.

#### ➤ Les liens avec la Principauté

Même si les objectifs touristiques traitent aussi très largement du lien avec Monaco, c'est principalement au travers du secteur du BTP (construction de logements) que le diagnostic envisage cette relation – en vue d'accueillir les actifs de la Principauté – alors qu'il nous semble que Beausoleil gagnerait à valoriser certaines de ses aménités en contrepoint de l'hyperdensité monégasque et en conformité avec la réglementation française.

Le diagnostic rappelle en page 83 que : « *Beausoleil devra résoudre la question du logement des actifs monégasques au regard de la saturation des infrastructures de transport aux heures de pointe, engendrée par les migrations pendulaires.* ». Mais le diagnostic ne précise pas pourquoi cette responsabilité incombe à la ville de Beausoleil – c'est aussi largement une responsabilité des employeurs (faible recours au télétravail jusqu'en 2020 et même au-delà, pour les cadres et personnels hautement qualifiés ; réalisation seulement programmée à moyen terme d'antennes ou espaces de coworking dans les villes du département des Alpes-Maritimes, etc.)

De plus, rien n'indique dans le diagnostic que la Principauté de Monaco possède déjà un parc immobilier au sein des villes limitrophes, ces logements étant destinés aux « actifs monégasques ». Or « *selon le département des finances et de l'économie, ces logements sont à ce stade au nombre de 600 au total. Dans le détail : 174 appartements sont situés à Beausoleil, 397 à Cap d'Ail et 29 à Roquebrune-Cap-Martin.* ». (cf. L'observateur de Monaco du 26 juillet 2022). Il serait intéressant de savoir comment ces 174 appartements sont catégorisés à Beausoleil : en logements sociaux et/ou en résidences principales ?

En 2021, à ce sujet, l'IMSEE précise que 14,3% du parc domanial de Monaco se trouve en France (608 appartements). Quel « plan pluriannuel » monégasque est aujourd'hui associé au PLH de la CARF et quelle part y a Beausoleil ? Quels engagements concrets sur le « mieux construire en ville », la Principauté serait-elle prête à souscrire (label biosourcé par exemple), compte-tenu du fait que les bâtiments constituent la 2<sup>ème</sup> source d'émissions de GES dans la CARF et les déchets du BTP sont un problème récurrent ?

Un autre volet de la relation avec Monaco concerne les espaces verts de Beausoleil qui représentent aussi les poumons verts de la Principauté, en ce qu'ils sont aussi des réservoirs de fraîcheur et des lieux de vie et de développement pour la biodiversité. Là aussi, l'IMSEE note dans son rapport annuel (Monaco en chiffres 2022) une diminution tendancielle et significative des espaces publics verts à Monaco : en créant plusieurs parcs publics de qualité sur le modèle de celui de Grima, Beausoleil pourrait affirmer une nouvelle posture aux yeux des Monégasques et de ses actifs. La recommandation de développement des zones agricoles (page 88) cruellement manquantes mérite d'être soutenue.

Nous regrettons le bétonnage intensif qui s'est poursuivi ces dernières années, défigurant et détruisant à jamais une partie des vallons verts et lieux de fraîcheur de la ville. Le diagnostic (à la différence du porter-à-connaissance de l'Etat) ne mentionne pas la préservation des îlots de fraîcheur existants comme un objectif. Pourtant, cette préservation est essentielle, la création de nouvelles zones de cette typologie en ville l'est également (voir *supra*).

#### **4. A DEFAUT D'UN PLUI, LES QUATRE REVISIONS DE PLU EN COURS DEVRAIENT DONNER LIEU A CERTAINES APPROCHES COMMUNES**

Face à un avenir particulièrement incertain où seule une coordination des territoires permettra une résilience concrète, nous ne pouvons que regretter le choix de Beausoleil, La Turbie, Roquebrune Cap Martin et Menton de travailler individuellement sur leur révision du PLU, plutôt que collectivement sur un PLUi, ce qui aurait eu pour intérêt de chercher une solution coordonnée à la forte demande de logements de Monaco, d'autant plus en l'absence de SCoT. Outre les gains financiers appréciables d'une mutualisation des coûts d'intervention d'un cabinet d'études qui se trouve être le même pour les quatre communes, cette approche intercommunale, en raison des caractéristiques et enjeux spécifiques (communes littorales, voisinage de Monaco, forte pression résidentielle secondaire touristique ou d'une autre nature, relief compliqué avec forts risques sismiques et de glissement de terrain, etc) aurait l'immense intérêt de mettre en commun un diagnostic socio-économique-environnemental et d'identifier des dispositifs pertinents. Elle autoriserait la constitution d'une force de proposition et de négociation significative avec la Principauté de Monaco en matière de logements et de mobilités (60 000 habitants et près de 40% des actifs travaillant à Monaco).

En l'état actuel des choses, la consultation des communes voisines sur un projet de PLU reste un exercice formel « de bon voisinage ». Elle ne se traduit pas par une réelle concertation sur l'évolution urbaine des espaces naturels contigus (par exemple, quartier du Tenao / vallon de Saint-Roman, Grima / Tête de chien, etc) qui correspondent à des continuités écologiques et sont aujourd'hui fortement convoités. La mise en place de secteurs à co-responsabilité environnementale et urbaine pourrait constituer une innovation légère et profitable pour l'ensemble des populations des communes concernées, en termes de qualité de vie.

## **5. DANS LE DETAIL, LE TEXTE DU DIAGNOSTIC PRESENTE CERTAINES CONTRADICTIONS OU IMPRECISIONS**

À la lecture du diagnostic rédigé par le cabinet *Tineétudes*, nous avons noté des incohérences, des contradictions et des approximations, qu'il nous semble opportun de vous signaler, pour y remédier.

*NB : cette liste n'est pas exhaustive.*

### ➤ Le Parc de Grima

#### **- Page 210 :**

Au sujet des zones urbaines (AU) indiquées en orange : Le parc de Grima + 2 parcelles privées attenantes sont toujours indiquées en zones constructibles.

Le parc naturel et paysager de Grima est pourtant bien en place et sa création validée en séance publique en date du 27 septembre 2019.

Son classement au PLU est-il en devenir ?

#### **- Page 50 et 51 :**

Le parc de Grima est à la fois mentionné dans le paragraphe « offres urbaines » et défini comme faisant partie des espaces naturels remarquables en page 51.

#### **- Page 211 :**

De nouveau, la zone naturelle de Grima (le parc Grima) n'est pas citée.

#### **- Pages 129, 130, 131 :**

La forêt de Grima n'est pas mentionnée dans la « Trame verte et bleue » alors qu'elle se situe au pied de la Tête de chien. Cette zone, avec celle du Trophée d'Auguste et du Mont des Mules est appelée à être intégrée dans les zones de protection forte d'ici 2027 (liste 1 différée), suite aux travaux collectifs d'analyse et de concertation menés au printemps-été 2022 sous l'égide de la DDTM06 en vue de déclinaison régionale 2022-2024 de la Stratégie nationale pour les aires protégées 2030.

#### **- Page 214 :** espaces non bâtis potentiellement constructibles,

Cette cartographie est très découpée et certaines parcelles apparaissent comme difficilement accessibles. De quelle manière ont-elles été définies ? Sur plan uniquement ?

### ➤ Prise en compte des îlots de chaleur et de fraîcheur

**- Page 49 :** Le dossier parle très brièvement de « fraîcheur » dans le paragraphe dédié à la « Qualité du cadre de vie ».

Au vu des modifications climatiques à venir (nous en avons eu un petit aperçu cet été). Les îlots de fraîcheur sont à préserver, à augmenter. Les îlots de chaleur doivent, quant à eux, être réduits. Il n'y a aucune mention et prise en compte de ces aspects dans le dossier.

### ➤ Énergies renouvelables

#### **- Page 49 :**

- Le soutien aux installations solaires privées n'est pas mentionné.

### ➤ Croissance et natalité

- En **page 15**, le diagnostic note une reprise de la croissance démographique depuis 2012 (0,5% par an), mais il est question en **page 17** d'un faible taux de natalité qui ne permet pas de

compenser l'avancée dans les âges des 0 à 14 ans et **en page 16** d'une natalité inférieure à la mortalité. Cette croissance n'est pas non plus cohérente avec le nombre de résidents permanents en baisse (selon l'INSEE). Y a-t-il une reprise de croissance démographique ou pas ?

➤ Emploi

- **Pages 23 et 53** : le diagnostic constate une diminution des emplois sur la commune, puis évoque **en page 24**, l'attractivité grandissante, le dynamisme démographique et économique de Beausoleil.

Bien que l'attractivité d'une ville ne soit pas uniquement basée sur ses emplois, les informations données ici semblent contradictoires.

Il est à souligner que le taux de chômage n'est pas mentionné dans le dossier.

➤ Logement

L'affirmation, **en page 28** « *d'un besoin moins important en logements de grande taille.* » s'oppose au constat fait **en page 29** d'une « *carence en logements destinés à loger les familles et les jeunes actifs dont le montant des loyers serait accessible.* »

Le diagnostic relève par ailleurs **en page 16** que de « *nombreuses familles quittent Beausoleil pour s'installer sur le pays Mentonnais et le littoral Est au regard des prix de l'immobilier très élevés.* »

➤ Résidences principales et résidences secondaires

Il est constaté **en page 24** que : « *le nombre de résidences principales augmente faiblement depuis 1999...* », d'environ 12 / an, tandis que le nombre de « *résidences secondaires enregistre une forte hausse depuis 1999...* », d'environ 112 / an.

Un peu plus bas de cette page, il est écrit que certaines résidences secondaires seraient en fait des résidences principales « *...personnes bénéficiant de chambres de bonnes sur la Principauté et qui habitent sur le territoire de Beausoleil dans des logements plus grands...* ».

L'usage du conditionnel place ici d'emblée dans le domaine de l'éventualité, de l'hypothèse. Rien n'est prouvé.

Ainsi, s'il s'avère que des résidences secondaires en France sont en fait les résidences principales de résidents monégasques (ou titulaires d'une carte de séjour monégasque), cela pose un problème fiscal non négligeable.

➤ Logements sociaux

Le diagnostic constate une carence en logements sociaux **en page 30** : « *Beausoleil ne comptabilise au 1er janvier 2020 que 684 logements sociaux, soit 10,84% du parc de résidences principales au lieu des 25% exigés par la loi SRU. Il manque 895 logements sociaux.* »

Ce raisonnement conduit à la conclusion, un peu plus bas de la **même page**, que « *...l'objectif de logements sociaux peut être atteint soit par la construction de logements neufs, soit par l'acquisition.* »

La loi SRU semble avoir parfois été négligée. En effet, le 19 juillet 2021, la mairie de Beausoleil délivre un permis de construire (PC 006012 21 H0010) pour 41 logements sans imposer de logements sociaux au promoteur *FIMINCO*. C'est d'autant plus inexplicable que la parcelle qui a été vendue au promoteur appartenait à la mairie. (*cf.* : compte rendu du Conseil Municipal du 30/05/2018 et du 07/06/2019).

Sur la **même page 30**, le diagnostic reconnaît un manque de logements sociaux et une absence de carence : « *la commune n'est plus carencée depuis les deux derniers bilans triennaux.* ».

Il est également indiqué **en page 30** que le CCAS aurait « *...instruit 115 nouvelles demandes de logements sociaux* », mais le diagnostic ne précise ni en quelle année, ni sur quelle période.

Le diagnostic fait référence **en page 72** au programme local de l'habitat (PLH) de la CARF qui définit la production de logements pour la période 2019/2025 : « *Beausoleil devra réaliser pour cette période 360 logements sociaux (60/an)* ».

Mais **en pages 30 et 83**, il est pourtant indiqué qu'il manque 895 logements sociaux.

Quel est vraiment le nombre de logements manquants, 360 ou 895 ?

Ces différents chiffres semblent indiquer une absence de maîtrise de l'évaluation des besoins.

#### ➤ Les déplacements, transports, gestion des flux journaliers

Sur ce sujet, le dossier traite largement de la « **mobilité douce** » et ce, dans le cadre du développement des infrastructures dédiées aux déplacements (piétons, vélos, véhicules électriques et escaliers mécaniques), le développement des transports publics est en projet.

Le diagnostic avance (**page 32**) le chiffre de « *40 000 personnes qui transitent par Beausoleil pour rejoindre Monaco.* » En fait, ce chiffre est inexact à un double titre :

- « *En 2017, sur les 44 711 frontaliers qui exerçaient à Monaco, 40 745 résidaient dans l'Hexagone (soit 91% de ce total), les autres étaient essentiellement issus d'Italie.* »<sup>12</sup>. Pour l'IMSEE (Monaco en chiffres 2022) ce sont 49 064 personnes (dont 2 698 employés dans le secteur public et 46 366 dans le secteur privé) qui rejoignent la Principauté tous les jours.

- Par contre, ces personnes accèdent au territoire monégasque aussi bien par Cap d'Ail, Roquebrune, la Turbie, que par Beausoleil, qui n'est donc pas la seule commune concernée.

Pour gérer ces flux, la Principauté a construit et construit encore, de nombreux parkings pour accueillir les « travailleurs de Monaco », un futur parking de dissuasion d'environ 2000 places est actuellement en construction à l'entrée de Monaco (au Jardin exotique), celui de l'hôpital pourra accueillir son personnel et les visiteurs (environ 650 places). Elle encourage et subventionne le covoiturage (une application a été mise en place pour ce faire, elle comptait fin août près de 4 000 inscrits)<sup>13</sup>. Un tunnel descendant permettant d'accéder directement à Fontvieille à partir du Jardin Exotique a été réalisé au cours de ces dernières années. Un second serait en projet, tel qu'indiqué en **page 173**. Ces données ne sont pas reprises dans le diagnostic. Le diagnostic met en avant (**pages 33, 41, 42 et 86**) seulement le manque de stationnement pour accueillir les pendulaires sur son territoire. Cette façon d'aborder les marges de manœuvre dont dispose la ville à travers son PLU semble manquer d'ambition.

#### ➤ Attractivité

Pour revenir à l'attractivité de Beausoleil (déjà citée plus haut), le diagnostic la considère en augmentation en **page 24**. Pourtant, en **page 35**, il est mentionné que le nombre d'élèves inscrits au collège baisse, passant de 491 en 2018 à 425 en 2022.

Cette diminution significative ne traduit-elle pas le départ conséquent des familles, tel que précisé **en page 16** ?

Cette perte significative ne pourrait-elle pas être plutôt considérée comme une baisse de l'attractivité ?

#### ➤ Rareté du foncier et taille des logements

Le diagnostic constate **en page 28**, que : « *la majorité des logements de Beausoleil sont composés de 1,2 ou 3 pièces. Ces typologies sont favorables à l'installation des ménages de petite taille comme des personnes seules ou des couples avec un enfant maximum. En revanche, la capacité du territoire pour l'accueil des familles de plus de 3 personnes est limitée par la*

---

<sup>12</sup> Article publié le 4 janvier 2022 par Didier Bras (*Monaco : Affluence française sur le rocher – site : Français à l'étranger.fr*)

<sup>13</sup> *Monaco-Tribune.com* en date du 21 septembre 2022

*part moins importante des logements de 4 pièces ou plus. En somme, cette répartition semble cohérente avec le territoire de Beausoleil qui possède un foncier disponible rare et onéreux limitant la possibilité d'implanter des logements de grande taille. ».*

Est-ce la rareté du foncier qui conditionne la taille des logements ?

Il est important de noter que le coût de la construction est le même sur toute la France (et relative au coût du béton). Par contre, la construction de petites surfaces offre une rentabilité plus performante, (*source : Vinci Immobilier*).

Nous nous sommes procurés une attestation de valeur locative (Cabinet Barbera Gestion et Patrimoine). Pour un appartement de type T2 de 45 m<sup>2</sup> situé dans le programme Olympe, le loyer mensuel pour ce bien (hors charges) se situe entre 1990€ et 2200€ par mois. Le stationnement est de 200 €/mois. Pour pouvoir louer un tel appartement, il faut que le ou les locataires bénéficient d'un salaire mensuel d'au moins 6 000€.