



# 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

Menton, le 27 juin 2021

Transmis par e-mail : [dp.charlot@villedebeausoleil.fr](mailto:dp.charlot@villedebeausoleil.fr)

## **Objet : Enquête publique – Déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU de Beausoleil - Domaine Charlot**

J'ai l'honneur de vous faire part ci-dessous des observations de l'ASPONA, association environnementale agréée au plan départemental (13/7/2018).

Frédérique LORENZI, Présidente

L'ASPONA est opposée aux modifications du règlement d'urbanisme visant à accroître substantiellement le niveau d'artificialisation des parcelles AE 400, 401 et 402, situées dans une zone urbaine de densité moyenne à forte sensibilité paysagère et plus particulièrement à supprimer 1 800 m<sup>2</sup> de jardins protégés pour leur substituer dans la proportion d'un tiers des espaces verts en couverture d'aménagements et de constructions souterraines.

Compte-tenu des fortes incertitudes socio-économiques liées à la crise sanitaire, des risques associés aux aléas climatiques dans un secteur au relief pentu (moyenne de 26 %) déjà fortement imperméabilisé, l'ASPONA demande que ce projet soit soumis à un moratoire en attendant la nouvelle version du PLU dont la révision a été lancée en 2020.

Les raisons de cette opposition et de cette demande sont :

### 1- Un projet aggravant le phénomène d'îlot de chaleur dans un quartier résidentiel

La commune de Beausoleil, qui présente l'une des densités (4 660 habitants/km<sup>2</sup>) les plus élevées des Alpes Maritimes, a classé dans son PLU la zone où se situe le Domaine Charlot, la Villa Chêne et le Chalet Emilie comme un espace à forte sensibilité paysagère et à vocation résidentielle. Ce classement se traduit donc par des règles relativement strictes d'extension du bâti existant. Actuellement, les 3 parcelles concernées par le projet totalisant un peu plus de 2 000 m<sup>2</sup> sont constituées à environ 80% de surfaces de pleine terre verdoyantes et complantées d'arbres. Elles offrent ainsi un espace de respiration pour les riverains et un îlot de fraîcheur. Il est à rappeler que, selon l'IMSEE (Institut monégasque des statistiques), la température moyenne des quartiers limitrophes de Beausoleil a augmenté de +1°C au cours des dix dernières années, soit nettement plus que dans le département des Alpes-Maritimes.

Suite à l'adoption en 2018 du Plan biodiversité qui définissait l'objectif « Zéro artificialisation nette », l'instruction gouvernementale du 29 juillet 2019 appelait au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols. Il

était notamment demandé d'encourager les projets et démarches visant la réhabilitation, la renaturation et la désartificialisation des zones anthropisées, d'analyser les projets d'urbanisme en intégrant l'approche « éviter, réduire, compenser ». L'accent était également mis sur la recherche de solutions favorisant la sobriété foncière, la nature en ville et la renaturation.

L'examen du dossier montre que la réhabilitation des deux villas se conforme bien à la directive nationale, dont la teneur sera encore renforcée avec la Loi Climat et Résilience en cours d'examen au Parlement. Par contre, la nouvelle construction associée à une restructuration végétale (nombreux abattages et transferts d'arbres) des espaces verts conduisant à recréer plutôt que préserver 4 « jardins » sur moins de 1 000 m<sup>2</sup> ne pourra avoir qu'un effet négatif sur la température urbaine et le niveau de pollution aux particules fines, lui aussi déjà élevé à Beausoleil.

## 2 – Un projet d'implantation d'un objet architectural de qualité dans un espace inadéquat

Alors que le projet de réhabilitation de la Villa Chêne, témoignage intéressant de la Belle Epoque mais assez délabrée actuellement selon le dossier de présentation, peut être salué positivement, l'ajout en contiguïté d'un vaste bâtiment contemporain de verre et de métal interpelle et crée un choc visuel.

En effet, le projet porté par le cabinet d'architecture Barani et retenu au terme d'un concours constitue assurément un beau « monument ». Mais sa localisation sur un terrain exigü le voue à une certaine disqualification, dans la mesure où il ne bénéficiera pas du recul nécessaire pour être apprécié (moins de 4 m). Personne, sauf à l'aide d'un drone, ne verra ce qui est présenté dans le dossier puisque la population y accèdera par des voies relativement étroites. La seule perception sera celle d'un contraste excessif et non harmonieux avec les bâtiments voisins datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ou de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Il aurait été utile de pouvoir visualiser ce nouvel ensemble à hauteur d'homme mais également vu du ciel, sachant que tout autour prédominent encore des toits en tuiles, à l'exception d'un bâtiment.

De plus, la fonctionnalité du bâtiment ayant une vocation principale de démocratisation culturelle, apparaît peu convaincante au regard de la multiplicité des objectifs poursuivis. La juxtaposition des usages risque d'en faire un espace de circulation locale interne ou externe – perspective peu attrayante pour un tel édifice menacé de devenir « encombrant ».

## 3 – L'insertion discutable dans le futur projet d'urbanisme de la commune

En l'absence de présentation claire des motivations de la commune, d'analyse chiffrée des besoins exprimés et surtout d'un projet culturel fort justifiant une telle construction (accueil d'une collection d'œuvres y compris virtuelles, d'un groupe artistique local, d'une 'communauté' de créateurs déjà actifs à Beausoleil ...), le projet donne l'impression d'une enveloppe vide avec un fort risque de transformation en « cathédrale dans le désert ». Il est étonnant qu'aucune référence ne soit faite à la Principauté de Monaco, au profil culturel international incontestable mais offrant aussi des services culturels à des prix abordables pour le bassin de vie.

Dans le contexte actuel marqué par une crise sanitaire longue faisant peser de fortes incertitudes sur les perspectives socio-économiques de la prochaine décennie - l'évolution des comportements de consommation et de loisirs, les demandes de logements et de bureaux, les déplacements quotidiens -, le lancement de la révision du PLU fin 2020 constitue une opportunité pour la commune de Beausoleil.

Le futur PLU devra sans aucun doute, non seulement être un outil d'adaptation aux transitions climatique, énergétique et numérique, mais aussi intégrer cette nouvelle donne socio-économique.

Si la multiplication récente de déclarations de projet emportant mise en compatibilité témoigne de l'inadéquation du PLU actuel, des modifications visant à faire prévaloir des projets conçus avant 2020 apparaissent prématurées. L'ASPONA considère donc qu'une sage décision consisterait, en vertu du principe de précaution, à instaurer un moratoire sur tout nouveau projet, dont celui concernant le Domaine Charlot, en attendant l'adoption du nouveau PLU.

oOo