



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
sur le projet d'aménagement d'un quartier  
résidentiel au lieu-dit Grima sur la commune de  
Beausoleil (06)**

N° saisine 2020-2650

n° MRAe – 2020APPACA38

## Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L. 122-1, et R. 122-7 du code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier d'autorisation de défrichement pour l'aménagement d'un quartier résidentiel au lieu-dit Grima situé sur le territoire de la commune de Beausoleil (06). Le maître d'ouvrage du projet est la société Nexity.

Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- un dossier de demande d'autorisation de défrichement;

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 21 janvier 2020), cet avis a été adopté le 10/09/20 en « collégialité électronique » par Christian Dubost, Jean-François Desbouis, et Marc Challéat, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la DDTM06 pour le préfet des Alpes-Maritimes pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 15/07/2020.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-7 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception en date du 23/07/2020. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 24/07/2020 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- par courriel du 24/07/2020 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement,

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement.**

**Conformément aux dispositions de l'article R. 122-7-II, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

**L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L. 122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.**

**Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.**

**L'article L. 122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe<sup>1</sup> serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.**

<sup>1</sup> [ae-avis@uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-avis@uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	5
1.1. Contexte, nature et périmètre du projet.....	5
1.2. Description du projet d'aménagement.....	6
1.3. Procédures et articulation avec les documents d'urbanisme.....	7
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	8
1.5. Justification des choix et solutions de substitution envisagées.....	8
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....	8
2.1. Milieu naturel.....	8
2.1.1. <i>Espaces naturels remarquables et biodiversité</i> .....	8
2.1.2. <i>Sites Natura 2000</i> .....	10
2.2. Paysage.....	11
2.3. Articulation urbanisme-transports.....	12
2.4. Risques naturels.....	12

## Synthèse de l'avis

Le projet d'aménagement d'un quartier résidentiel sur le secteur de Grima, porté par la société Nexity, est localisé dans le département des Alpes-Maritimes, sur un périmètre de 1,55 ha. Il est situé dans un espace naturel péri-urbain de la commune de Beausoleil, occupé majoritairement par une ancienne carrière à ciel ouvert en partie recolonisée par la végétation.

L'opération immobilière prévoit la réalisation d'environ 259 logements (résidence seniors et locatif social), pour une surface totale de plancher de 16 000 m<sup>2</sup>, de 217 places de stationnement en sous-sol et des espaces communs aux deux résidences. Elle comporte également à terme la requalification de la voie communale d'accès (chemin de Grima) actuellement étroite et mal sécurisée. Un défrichement est nécessaire sur une surface totale de 2,4598 ha pour le secteur résidentiel et la voirie d'accès.

La réalisation du projet Grima pose la question de l'implantation d'un complexe immobilier de grande ampleur dans un secteur naturel de qualité, marqué par la présence de plusieurs habitats et espèces (flore et faune) protégées et patrimoniales, fortement exposé sur les hauteurs de Beausoleil, difficile d'accès par la voirie communale existante, et non desservi par les transports collectifs.

La modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Beausoleil, rendue nécessaire par le projet (le site est aujourd'hui en zone naturelle) n'est pas présentée concomitamment, ce qui ne permet pas d'appréhender le projet dans l'ensemble de ses dimensions (c'est notamment le cas de la desserte du site par les transports collectifs, aucune disposition n'étant actuellement envisagée) et de présenter l'ensemble des mesures de la démarche « Eviter-Réduire-Compenser ».

L'étude d'impact est insuffisamment détaillée sur les enjeux précités ; elle ne permet pas une analyse exhaustive de la prise en compte de l'environnement par le projet.

La MRAe recommande que des compléments substantiels soient apportés au dossier pour permettre une analyse approfondie et détaillée des conséquences du projet sur la biodiversité et sur le paysage, mais aussi pour la mise en place des mesures d'évitement, de réduction d'impact et de compensation appropriées. Les autres recommandations de la MRAe concernent les modalités d'amélioration de la desserte du site par les transports collectifs et la prise en compte des risques naturels (chutes de bloc et circulation des eaux souterraines).

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

## Avis

### 1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

#### 1.1. Contexte, nature et périmètre du projet

##### La commune de Beausoleil

Beausoleil, située dans le département des Alpes-Maritimes (06) à 20 km à l'est de Nice, compte 13 607 habitants (donnée 2017) sur un territoire de 279 hectares. La commune, qui dispose d'un PLU approuvé le 18 juin 2015, fait partie de la communauté d'agglomération de la Riviera Française (CARF)<sup>2</sup>; son territoire est couvert par le SCoT de la Riviera Française et de la Roya<sup>3</sup> en cours de réalisation.

#### AMENAGEMENT DU QUARTIER GRIMA A BEAUSOLEIL (06)

##### Plan de situation du périmètre de projet

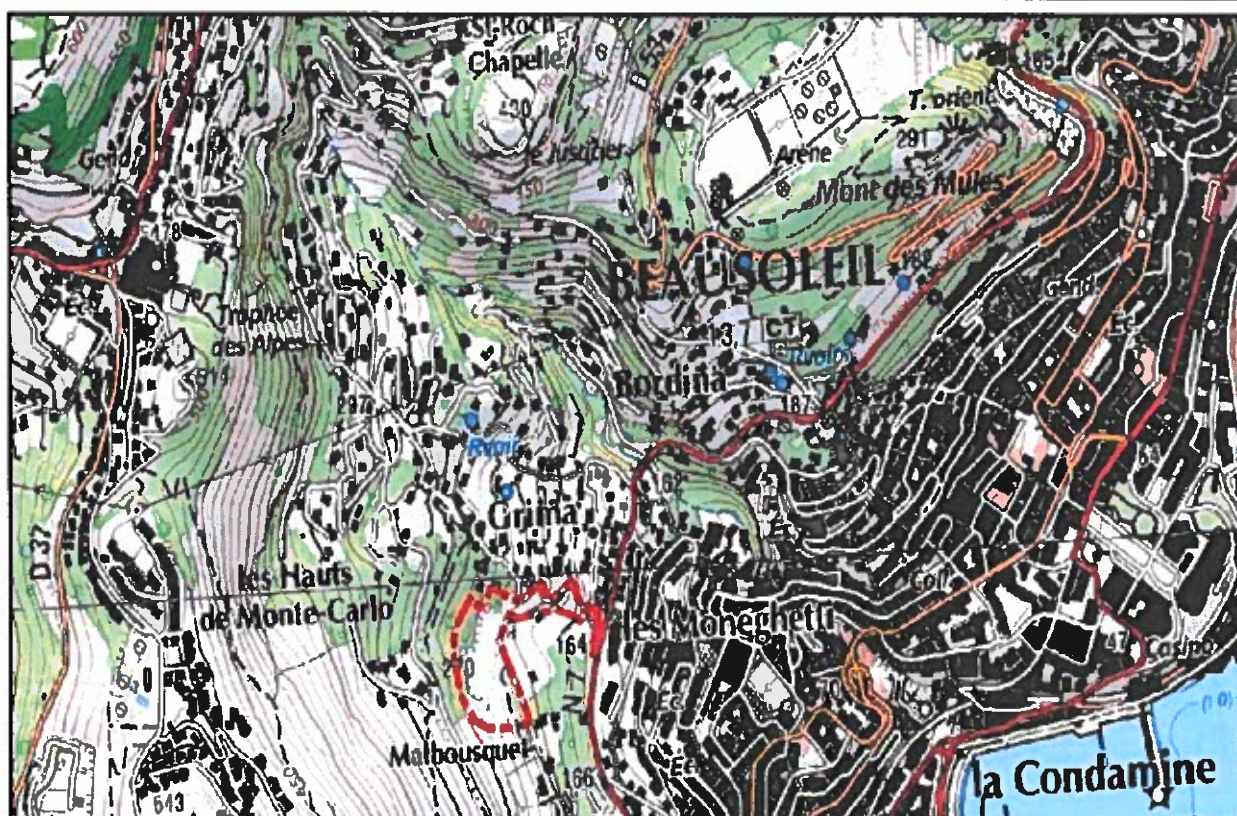


Figure 1 - Plan de situation du secteur de projet Grima entouré en pointillés rouges - Source étude d'impact

<sup>2</sup> La communauté d'agglomération de la Riviera Française créée le 27 septembre 2001 regroupe 15 communes du département des Alpes-Maritimes, totalisant 72 656 habitants sur une superficie de 66 010 ha : Beausoleil, Breil-sur-Roya, La Brigue, Castellar, Castillon, Fontan, Gorbio, Menton, Moulinet, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-Agnès, Saorge, Sospel, Tende, La Turbie.

<sup>3</sup> Le SCoT de la Riviera Française et de la Roya couvre la communauté d'agglomération de la Riviera Française.

## L'environnement autour du projet d'aménagement du secteur de Grima

Le projet d'aménagement d'un quartier résidentiel sur le secteur de Grima porté par la société SAS Nexity Immobilier Résidentiel Programmes Côte d'Azur, est localisé au nord-ouest de la commune de Beausoleil, au lieu-dit Grima, sur un périmètre de 1,55 ha. Le site présente actuellement des falaises, des milieux ouverts, des pelouses sèches et des boisements sur un espace naturel péri-urbain, majoritairement occupé par une ancienne carrière à ciel ouvert partiellement recolonisée par la végétation. Localisé sur les hauteurs fortement pentues de Beausoleil, sous la ligne de crête des Hauts de Monte-Carlo culminant à 503 m d'altitude, et sur le versant ouest d'un thalweg entaillant largement le massif littoral des derniers contreforts alpins plongeant de façon abrupte vers la mer, il surplombe largement le littoral méditerranéen.

### 1.2. Description du projet d'aménagement

Le projet résidentiel sur le secteur de Grima comprend sur un périmètre<sup>4</sup> de 1,55 ha :

- 125 logements pour une résidence seniors en accession libre, pour une surface de plancher (SP) de 8 000 m<sup>2</sup>,
- 134 logements locatifs sociaux vendus en VEFA<sup>5</sup> et gérés par un bailleur social, pour une surface de plancher de 8 000 m<sup>2</sup>,
- des locaux et des espaces communs aux deux résidences pour une utilisation partagée des services,
- la réalisation de 217 places de stationnement en sous-sol.



Plan masse d'intention du projet

Figure 2 - Plan-masse du projet – Les parties hachurées correspondent aux deux résidences - Source étude d'impact

Sur une aire plus large, l'aménagement du secteur Grima comprend également le projet de réhabilitation de la voirie communale d'accès depuis la RD 6007 par la route de Grima. Les travaux de mise aux normes et de sécurisation de cette voie communale actuellement peu fonctionnelle, comprennent des élargissements, des confortations et des modifications de tracé, dans un milieu naturel sensiblement identique à celui du projet immobilier proprement dit (1,55

<sup>4</sup> Parcelle cadastrée AI n°358 en totalité et une partie de la parcelle cadastrée AI n°376.

<sup>5</sup> Vente en l'état futur d'achèvement

ha). Ces éléments annexes bien que fortement liés fonctionnellement au projet résidentiel sont peu décrits et peu étudiés dans le dossier. Le code de l'environnement (article L 122-1) définit la notion de projet : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ». Au cas d'espèce, il apparaît clairement que la route d'accès aux nouvelles constructions constitue un élément du projet ; dès lors, le dossier n'apparaît pas complet.

Le projet nécessite un défrichement sur une surface totale de 2,4598 ha pour le secteur résidentiel et la voirie d'accès, dont 0,9457 ha pour le seul périmètre immobilier de 1,55 ha. Le périmètre de projet global est pris en compte partiellement pour l'état initial de la biodiversité, mais pas du tout pour le paysage

**La MRAe recommande de compléter le dossier en intégrant au périmètre du projet la route d'accès et d'analyser les impacts du projet d'ensemble.**

### **1.3. Procédures et articulation avec les documents d'urbanisme**

Le projet immobilier du secteur de Grima, compte-tenu de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à examen au cas par cas au titre des rubriques suivantes du tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement :

- 39-a « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou une procédure de zone d'aménagement concerté* », pour une surface de plancher inférieure ou égale à 20 000 m<sup>2</sup>,
- 47-a « *Défrichement d'une surface supérieure à 0,5 ha et inférieure à 25 ha* ».

Le projet a été soumis à étude d'impact, suite à une procédure d'examen au cas par cas, par arrêté n° AE-F0931P0345 portant décision d'examen au cas par cas du 07/01/2020.

Le contenu de l'étude d'impact est précisé à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Le projet relève de la procédure d'autorisation de défrichement.

Le projet pourrait également relever, sans que le dossier ne le précise, d'une dérogation au titre des espèces protégées.

Les terrains concernés par le projet sont classés essentiellement en zone naturelle N au PLU de Beausoleil du 18 juin 2015. D'après le règlement du PLU, « *la zone N délimite les secteurs à caractère naturel situés dans les grands espaces naturels et les vallons qui représentent des coupures vertes au sein des espaces urbanisés. Ce sont des secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels* ». La réalisation du projet d'aménagement Grima nécessite donc la mise en compatibilité du PLU de Beausoleil, par l'instauration d'une zone urbaine UH de 1,55 ha dotée d'un règlement spécifique permettant la création de logements sociaux et de résidence pour personnes âgées. A cet effet, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est en cours d'élaboration par la commune de Beausoleil. La MRAe souligne qu'un dossier de saisine unique<sup>6</sup> aurait été préférable afin de fournir une analyse globale des enjeux environnementaux et de présenter en un seul document l'ensemble des impacts liés à la mise en compatibilité du PLU et au projet, tout comme les mesures prises pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts.

<sup>6</sup> L'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 a introduit la possibilité d'une saisine unique de l'évaluation environnementale, à l'initiative du maître d'ouvrage, et codifiée par les articles L.122-13 et 14, et R.122-25 à 27

L'articulation du projet Grima avec les dispositions du SCoT de la Riviera Française et de la Roya en cours d'élaboration, n'est pas explicitée dans le dossier.

#### **1.4. Enjeux identifiés par la MRAe**

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des sites Natura 2000 dans un secteur naturel de qualité, actuellement vierge de toute construction,
- la protection du paysage liée à la forte exposition du site de projet sur les hauteurs de Beausoleil, en position dominante sur le littoral et l'espace maritime,
- la desserte du site, notamment par les transports collectifs et les modes actifs de déplacement (voies piétonnes et cyclables), en lien avec la limitation de l'usage de la voiture individuelle, dans un contexte de mobilité durable.
- la prise en compte des risques naturels (chutes de blocs et inondation).

#### **1.5. Justification des choix et solutions de substitution envisagées**

Le code de l'environnement (article R.122-5) stipule que l'étude d'impact doit comporter une *"description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine"*.

L'étude d'impact précise que le projet Grima répond à une *"demande économique"* sur le site anthropisé d'une ancienne carrière, à proximité du tissu urbanisé de la commune. Il est indiqué également que l'emprise des constructions tient compte de plusieurs études techniques, architecturales et environnementales et que *"au vu de l'ensemble de ces justifications, aucune solution de substitution n'a été étudiée en l'absence de solution alternative satisfaisante"*. L'absence de procédure commune (modification du PLU et projet) est ici particulièrement dommageable, au regard de l'examen d'alternatives au sein du territoire communal (y compris par densification de l'existant).

**La MRAe recommande de compléter le dossier par une réelle analyse de solutions de substitution raisonnable, et de justifier le projet au regard notamment des enjeux environnementaux**

## **2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet**

### **2.1. Milieu naturel**

#### **2.1.1. Espaces naturels remarquables et biodiversité**

Le site de projet est situé en dehors des périmètres de protection réglementaire ou d'inventaire (Réseau Natura 2000, ZNIEFF<sup>7</sup>, zones humides, APPB<sup>8</sup>), mais à proximité immédiate (en

<sup>7</sup>La désignation d'une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une espèce déterminante permet de définir une ZNIEFF.

<sup>8</sup>Pris par le préfet, un arrêté préfectoral de protection du biotope (APPB) fixe des mesures qui permettent de favoriser la conservation des biotopes (haies, marais, bosquets...) ou qui interdisent des actions pouvant porter atteinte à l'équilibre écologique des milieux



contrebas) de la ZNIEFF "La tête de chien". Il est fait mention de l'intérêt d'un "cours d'eau parcourant la zone d'étude en souterrain porteur d'une biodiversité inféodée aux milieux humides". La position du site de projet par rapport à l'APPB mentionné dans l'étude d'impact n'est pas caractérisée. L'enjeu écologique paraît non négligeable sur la zone de projet.

### Habitats et espèces protégées

Un inventaire écologique a été réalisé par le bureau d'études naturaliste Burotika, de l'automne 2018 à l'été 2019.

Selon l'étude d'impact, l'étude naturaliste a mis en évidence un enjeu fort pour l'habitat "falaise calcaire humide", plusieurs espèces d'orchidées, et un enjeu très fort pour quatre espèces de reptiles. L'enjeu est jugé moyen pour les amphibiens et les insectes. L'inventaire écologique de Burotika, joint *in extenso* au dossier dans un document séparé, fournit des précisions importantes non mentionnées dans l'étude d'impact, pour la caractérisation de l'enjeu local de conservation des espèces faunistiques dont les chiroptères (enjeu très fort) et les oiseaux (enjeu fort). Le zonage de la carte de synthèse du potentiel écologique du site ne semble pas cohérent, dans la mesure où le secteur le plus sensible (enjeu très fort) est localisé sur les milieux boisés périphériques, en contradiction avec l'analyse sectorielle espèce par espèce qui localise au contraire l'essentiel des secteurs à enjeux forts à très forts sur le milieu ouvert de la carrière.

L'absence de carte de superposition entre les secteurs écologiques sensibles et les parties aménagées du site connus précisément à ce stade de l'étude (voir supra plan de masse) ne permet pas une évaluation précise des incidences potentielles du projet sur la biodiversité. Les incidences résiduelles sur la faune et la flore sont qualifiées de négligeables de façon succincte et peu argumentées, après application de mesures de réduction et d'accompagnement, elles-mêmes insuffisamment précises et détaillées pour répondre à la pluralité et à l'importance des enjeux mis en évidence par l'état initial. Les dispositions les plus concrètes présentées dans l'étude d'impact, portent sur la mise en défens des habitats d'orchidées et de la cavité naturelle favorable aux chiroptères dans la falaise, sans préciser de quelle manière ces mesures de protection sont compatibles avec la réalisation du projet. Par ailleurs les conséquences de l'altération écologique et écosystémique de la couverture boisée et arbustive du site liée au défrichement, ne sont pas analysées à l'aune des habitats à enjeux mis en exergue dans l'état initial.

**La MRAe recommande de préciser les incidences du défrichement sur la strate boisée et arbustive du site de projet.**

L'analyse de la séquence relative aux impacts, mesures et effets résiduels, très variable en précision selon les espèces concernées, demande à être plus détaillée et solidement argumentée. D'une manière générale, l'absence de fil conducteur et le manque de structuration des documents (étude d'impact et volet écologique), ne facilitent pas la compréhension de la démarche d'évaluation des incidences sur la biodiversité (habitats, flore et faune) du site de projet. L'évaluation des incidences de la partie voirie d'accès du projet global est peu analysée.

En conséquence, il s'avère nécessaire de reprendre l'évaluation des incidences écologiques du projet Grima, dans le cadre d'une analyse exhaustive, structurée et argumentée, permettant de :

- caractériser l'enjeu local de conservation pour tous les habitats et espèces (faune et flore) à enjeux présents dans l'aire d'études,
- analyser de façon détaillée et argumentée, pour chaque habitat et espèce à enjeu identifiée par l'état initial : les incidences initiales du projet (avant mesures) par un croisement entre secteurs sensibles et aménagements, les mesures d'évitement et de réduction proposées, les incidences résiduelles (après application de ces mesures) ; en cas d'incidences résiduelles significatives, le dossier devra présenter des mesures de compensation à mener

(interdiction de destructions de talus et de haies...).

éventuellement dans le cadre d'une procédure de dérogation à la protection des espèces protégées.

**La MRAe recommande de reprendre le volet biodiversité de l'étude d'impact pour l'analyse de l'état initial, l'évaluation des incidences et les mesures ERC, sur la totalité du périmètre de projet (résidentiel et voirie d'accès) et de transcrire les principaux résultats de l'inventaire écologique dans l'étude d'impact, afin d'harmoniser le contenu des deux documents.**

### Continuités écologiques

La question des continuités écologiques est peu développée. Sur un plan large, l'étude d'impact mentionne succinctement la présence d'un réservoir de biodiversité du SRCE PACA<sup>9</sup> à quelques centaines de mètres de la zone de projet (correspondant à la ZNIEFF de "la tête de chien » mentionnée ci-avant), et précise que la trame verte et bleue (TVB) du SCoT CARF est en cours d'élaboration. A une échelle d'étude plus restreinte, il est indiqué sommairement que "le territoire de projet n'est concerné par aucun élément de la TVB locale », sans justification notamment cartographique à l'appui de cette assertion, et sans préciser à quoi correspond cette notion de "TVB locale". Ainsi, aucun schéma des continuités écologiques communales, en particulier autour du secteur Grima, n'est présenté dans le dossier. Malgré l'absence alléguée de continuités écologiques locales à proximité de la zone de projet, l'étude d'impact souligne le rôle du secteur Grima au sein des espaces naturels présents en partie ouest de la commune de part et d'autre de l'ancienne carrière. A cet effet, la fonction du large thalweg occupé par un cours d'eau temporaire, présent en contrebas à l'est du périmètre de projet, pour le déplacement des espèces entre les reliefs de l'arrière-pays et la mer, mériterait d'être précisée.

Dans la continuité de l'analyse de l'état initial, l'étude d'impact affirme succinctement l'absence d'incidences du projet sur la trame verte et bleue. Toutefois, elle souligne, à juste titre, l'intérêt de la mesure écologique relative à la "maximisation des surfaces végétalisées (toitures, façades)", qui va dans le sens du maintien d'une bonne naturalité de l'aménagement, favorable à l'accueil des espèces biologiques sur le site. De façon plus générale, il convient de signaler toute l'importance d'une large végétalisation du site en lien avec les mesures d'insertion paysagère (voir infra 2.3 Paysage).

**La MRAe recommande de préciser le réseau de continuités écologiques aux abords du secteur Grima et d'analyser les incidences potentielles sur celles-ci.**

#### **2.1.2. Sites Natura 2000**

Une évaluation des incidences a été réalisée pour le site Natura 2000 zone spéciale de conservation (ZSC) "Corniches de la Riviera" situé à environ 400 m au-dessus du site de projet Grima.

L'étude présente de façon sommaire, les principaux habitats et espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000, et les principales menaces pesant sur le site jugées "moyennes" sans explication.

L'analyse des incidences potentiellement négatives du projet, également succincte, manque de justification pour les effets à distance, notamment sur le Petit Rhinolophe (chiroptère d'intérêt

<sup>9</sup> Le SRCE PACA est actuellement intégré au SRADDET PACA approuvé le 26 juin 2019.

communautaire), en lien avec les insuffisances signalées ci-avant pour l'inventaire écologique (caractérisation des espèces) et pour l'analyse des continuités écologiques aux abords du secteur de projet. Les habitats et espèces communautaires éventuellement présentes sur le site de projet ne sont pas clairement mises en évidence dans l'inventaire écologique.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences du projet et de réévaluer sur cette base la conclusion sur le niveau d'incidences sur Natura 2000.**

## 2.2. Paysage

Le site de projet Grima est visible de très loin depuis la côte vers l'est et surtout depuis l'espace maritime, soit au titre de la cicatrice temporaire laissée par le défrichement préalable aux travaux, soit au titre des futurs bâtiments du complexe résidentiel sur la toile de fond de la dense végétation méditerranéenne environnante. Il est concerné en totalité par l'unité paysagère "*Sous les corniches-De Nice à Menton*" de l'atlas des paysages des Alpes-Maritimes, et par le site inscrit "*Littoral de Nice à Menton*". La protection du paysage est donc un enjeu majeur du projet d'aménagement Grima.

Selon l'étude d'impact, l'enjeu du projet Grima est de "*maintenir le point de vue remarquable depuis la parcelle en conservant au-dessous du projet de construction les espaces arborés*". L'atteinte de cet objectif nécessite une analyse approfondie des perceptions proches et lointaines du projet à partir des points de vue sensibles situés dans l'aire visuelle du projet. Cette étude importante des perceptions depuis les points de vue remarquables n'est pas présente dans l'état initial qui se limite à un descriptif du site et de ses abords formés de milieux ouverts et fermés caractéristiques d'une forte naturalité de type méditerranéen. Les éventuels éléments d'intérêt patrimonial (bâti, arbres ...) présents sur le site ne sont pas précisés.

**La MRAe recommande d'identifier les cônes de vue remarquables situés dans l'aire visuelle du projet.**

L'étude d'impact propose plusieurs mesures pertinentes pour "*fondre le projet dans son environnement naturel*", illustrées par des photo-montages, et par le plan d'aménagement paysager du projet. Les principales dispositions portent sur la forte végétalisation de l'aménagement sur les parties horizontales (toitures terrasses de type "*Canopée*", tapis de couvre-sol méditerranéen...) ou verticales (façades, murs de soutènement...). Ces dispositions doivent être complétées par des indications très précises concernant l'implantation, notamment la marge de recul par rapport au bord de l'esplanade de la carrière, la volumétrie et les coloris du bâti ; elles ont vocation à être intégrées dans le règlement du PLU, dans le plan paysager et dans une charte paysagère sous forme de prescriptions à respecter impérativement par les aménageurs.

Par ailleurs, les simulations de l'étude d'impact illustrent uniquement une vision rapprochée de l'aménagement. Les vues plongeantes sur le site de projet et les schémas d'ambiance présentés, favorables à la mise en évidence de la végétalisation du site, ne sont pas appropriés pour rendre compte des perceptions lointaines, notamment depuis le littoral et la mer, essentielles dans l'analyse des incidences du projet sur le paysage. Une étude détaillée et approfondie prenant en compte la pluralité des paramètres paysagers concernés est nécessaire pour évaluer :

- les incidences sur la silhouette générale du versant montagneux,
- la co-visibilité entre les aménagements prévus et les éléments remarquables de leur environnement paysager proche ou lointain : montages photos de bonne qualité, schémas et coupes de principe à l'échelle,

- la forme urbaine et l'aspect du bâti (volumétrie, aspect) adaptés au paysage local méditerranéen,
- les mesures de réduction d'incidences éventuellement nécessaires (écrans et masques paysagers, reprofilage ou morcellement du bâti...).

Les incidences potentielles sur le paysage, du projet connexe de la voirie d'accès ne sont pas analysées.

**La MRAe recommande de réaliser une étude paysagère détaillée permettant d'apprécier sur la totalité du périmètre de projet (résidentiel et voirie) l'insertion des aménagements futurs du projet dans leur environnement paysager proche et lointain.**

### 2.3. Articulation urbanisme-transport

Le site de projet Grima est situé dans une zone enclavée, difficile d'accès<sup>10</sup>, dans les reliefs pentus de l'arrière-littoral, en bordure du secteur d'habitat diffus présent sur les hauteurs de Beausoleil. Selon le dossier, la sécurisation et l'amélioration de l'accès au site nécessitent une requalification conséquente de la voirie communale actuelle à partir de la RD 6007, qui n'est pas sans conséquences environnementales multiples en matière de biodiversité, de paysage, d'artificialisation et de stabilité des sols, de modification des écoulements pluviaux. L'absence de desserte du site par les transports collectifs et les modes actifs de déplacement (voies piétonnes, pistes cyclables) conduira à un recours massif à la voiture individuelle, peu compatible avec les principes de la mobilité durable qui doivent présider à la réalisation d'un aménagement urbain de la nature et de l'importance du projet Grima à savoir la connexion de ce secteur avec les principaux éléments structurants de la mobilité au quotidien (centre-ville, gare SNCF, gare routière, pôle d'échange multi-modal...).

La mise en place d'un système de navettes entre le site Grima et le centre-ville mentionnée dans l'étude d'impact, ne peut constituer qu'une solution partielle qui n'a pas vocation à se substituer durablement à une véritable desserte pérenne du site par les transports collectifs de la compétence des autorités organisatrices de la mobilité, c'est à dire principalement de la CARF pour la desserte aux échelles communale et intercommunale.

**La MRAe recommande de préciser les modalités de desserte du site Grima par les transports collectifs, dans une vision globale à l'échelle de la commune ou du SCoT, et dans une temporalité compatible avec la réalisation du projet.**

### 2.4. Risques naturels

Le périmètre de projet Grima est situé en zone bleue du plan de prévention des risques (PPR) mouvement de terrain approuvé le 15/05/2001, au titre du risque chute de blocs. Le règlement de cette zone autorise les constructions, hors installations liées aux loisirs (terrains de camping et de caravaning nouveaux, parc d'attraction, ...), et demande de préciser le niveau de risque existant et les « *parades mises en œuvre pour s'en prémunir* ». Toutefois l'aléa est jugé élevé à très élevé en raison de la présence d'une falaise très fracturée ceinturant la plate-forme de l'ancienne

<sup>10</sup> Les accès actuels au site sont la route de Grima (voie communale) localement en mauvais état et dont l'étroitesse ne permet pas le croisement t de deux véhicules; un chemin piétonnier de randonnée et un escalier peu fonctionnel.

carrière sur une hauteur comprise entre 10 m et 30 m, et de la présence d'un réseau karstique de cavités souterraines développé et difficile à localiser.

L'étude géotechnique réalisée par le bureau d'études Sols Essais en 2019 (jointe intégralement en annexe à l'étude d'impact) préconise une confortation active générale de la falaise par divers procédés techniques tels que grillage renforcé, filet plaqué, ancrages ponctuels, ou béton projeté armé pour les parois les plus altérées. Elle souligne également l'importance de la surveillance et de l'entretien du dispositif de protection mis en œuvre.

L'étude d'impact ne donne aucune indication sur la prise en compte effective de ces préconisations techniques de stabilisation de la falaise dans le projet d'aménagement, qui devront notamment figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

Concernant les eaux superficielles, l'étude d'impact précise que site de projet est situé « en dehors d'un bassin versant hydrographique présentant des risques d'inondation ». Toutefois le phénomène de ruissellement et des circulations des eaux souterraines est peu analysé au regard de l'importance et de la méconnaissance actuelle du réseau karstique signalé sur le site.

***La MRAe recommande de préciser l'étude du ruissellement et des circulations souterraines afin de préciser les mesures de gestion des eaux éventuellement nécessaires à la parfaite sécurisation du projet d'aménagement Grima.***

