

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE
DE BEAUSOLEIL**

**COMPTE RENDU REUNION DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES**

PLU APPROUVE LE: 30 01 08

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

ENQUETE PUBLIQUE DU 07.01.21 AU 09.02.21

Le Maire :

DECLARATION APPROUVEE LE :

MODIFICATIONS

MISES A JOUR

Modification n°1 du 03 12 08

Mise à jour n°1 du 15 10 10

Modification n°2 du 12 07 10

Mise à jour n°2 du 07 05 18

Modification n°3 du 29 11 11

Modification n°4 du 24 04 12

Modification n°5 du 09 07 12

Modification n°6 du 21 05 15

Modification n°7 du 10 11 15

Modification simplifiée n°1 du 29.01.19

Modification n°8 du 28 11 19

REVISIONS

Déclaration de projet emportant mise en

Révision simplifiée n°1 du 14 12 10

compatibilité du PLU pour le projet de rénovation

Révision simplifiée n°2 du 29 03 11

urbaine de l'îlot Jean Bouin du 10 décembre 2013

Babel Architecture & Urbanisme
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis
à la commune le 10.12.20

1 – OBJET DE LA REUNION

Cette réunion a pour objet de recueillir les avis des personnes publiques associées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Beausoleil.

Elle s'est tenue le jeudi 1^{er} octobre 2020 dans le bâtiment « Le Centre », situé derrière la mairie de Beausoleil de 10h00 à 12h00.

2 – PARTICIPANTS

Personnes Publiques Associées :

- Mr COLLIN, M POIX DDTM 06
- Mr DE ROMBLAY, Département

Ville de Beausoleil :

- Mr LEFEVRE
- MME THERISOD
- Mr MOLINIE
- Mr SOUSTRE

Rédacteur :

- Mr BABEL

Mr LEFEVRE et Mr MOLINIE introduisent la séance en rappelant d'une part les objectifs du projet et d'autre part le déroulement de la procédure. L'enquête publique débutera dans le courant du mois de novembre – les dates exactes restent à définir avec le Commissaire Enquêteur.

Le présent procès-verbal sera joint au dossier d'enquête publique.

3 – AVIS DE LA DDTM 06

Le dossier de DP devra être complété à différents titres :

- Annexer la réponse apportée par Nexity et Tineétudes aux recommandations de la MRAe.
- Compte tenu des éléments apportés par Nexity sur le volet risques mouvement de terrain en décembre 2019, le dossier de DP devra expliquer et produire les éléments/propositions transmises en décembre sur ce volet (rapports sol essais du 13/12/2019 + éléments d'engagement sur les mesures de suivi et de contrôle proposées au Préfet).
- Intégrer un ERMS en application de l'article L.151-41, 4° du code de l'urbanisme dans la notice de présentation, le représenter sur le document graphique et le faire apparaître dans le règlement écrit.

- Joindre un plan de zonage sur l'ensemble de la commune intégrant les modifications sur Grima (zone UH + ERMs) au dossier de DP afin d'éviter le pastillage. De même, la répartition des LLS et leur typologie devront être précisées dans le dossier de DP.

- Concernant la zone 1AU, la DDTM 06 accepte que son reclassement en zone naturelle soit différé dans le cadre de la révision générale du PLU que la commune a récemment initié par délibération en octobre 2019. Par contre, la DDTM 06 souhaite que des éléments complémentaires soient portés au dossier de DP sur cette zone 1AU (a minima présenter le projet dans ses grandes lignes, évoquer la délibération de la commune et indiquer que son reclassement en N sera effectué dans le cadre de la révision générale). A ce titre, le dossier de DP pourrait être complété dans une partie justification du choix du foncier afin de motiver le choix du secteur Grima, notamment par rapport à cette zone urbanisable à proximité immédiate qui sera reclassée en zone N.

Le dossier de DP devra être repris, avant approbation, pour intégrer tous ces éléments.

4 – AVIS DU DEPARTEMENT

Le dossier n'appelle pas de remarque particulière ; toutefois le Département souhaite être davantage associé à la procédure, notamment dans le cadre des études de conception d'un tourne à gauche qui se situera sur la RD 6007.

4 – CONCLUSION

La DDTM 06 émet un avis favorable sur le dossier de la déclaration de projet, sous réserves d'intégrer l'ensemble des éléments précités dans l'avis de la DDTM.

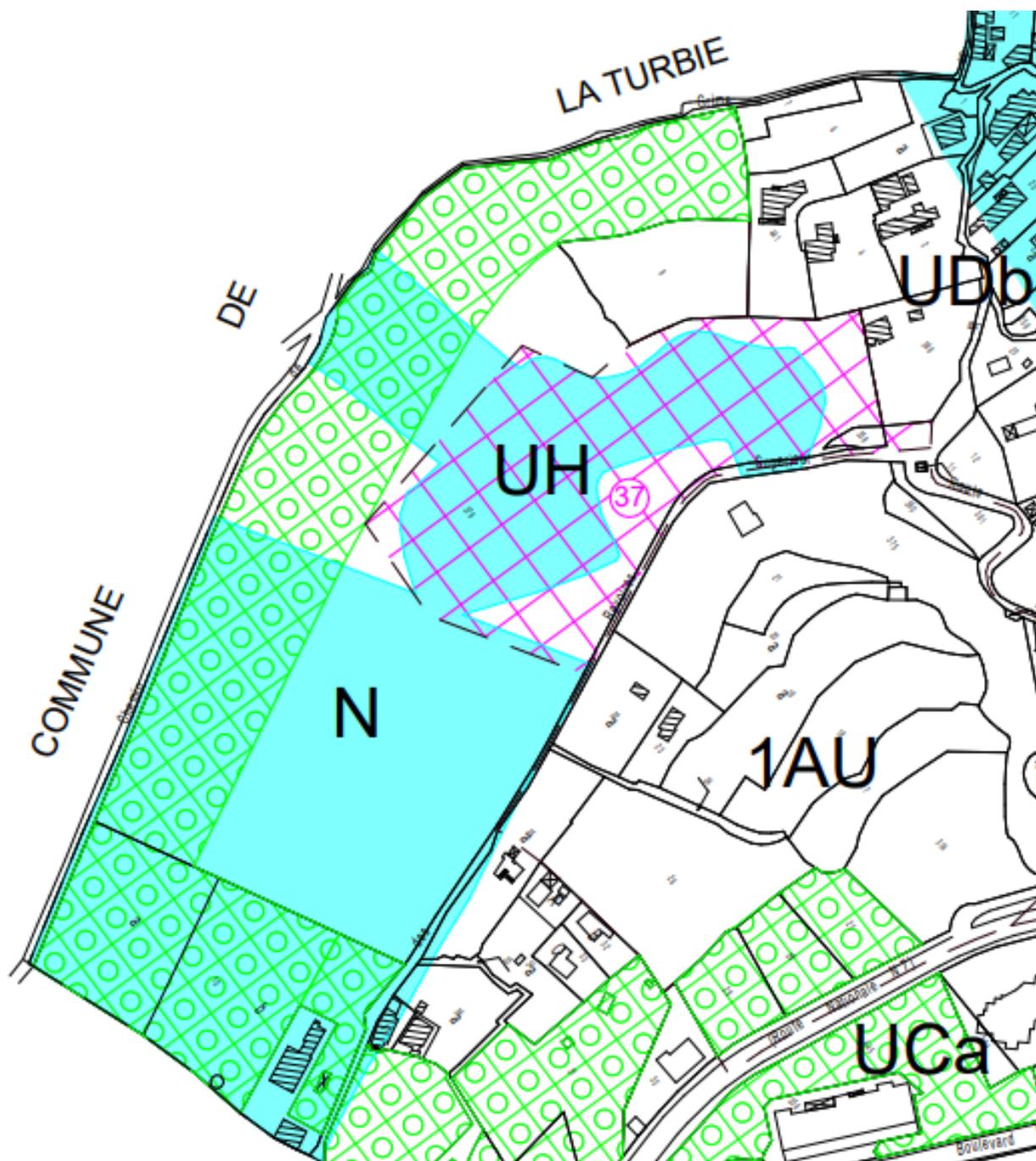
Le Département émet un avis favorable sur le dossier de la déclaration de projet.

L'ensemble de ces remarques seront prises en compte dans le dossier de déclaration de projet, à l'issu de l'enquête publique.

Annexes :

Au terme de la procédure, la zone UH sera étendue sur une partie de la zone N afin de permettre la réalisation du projet immobilier. L'opération envisagée sur le site présentant un caractère d'intérêt général, il a été décidé de recourir à la procédure de **déclaration de projet important mise en compatibilité du PLU**. La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU est mise en œuvre conformément aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU est une procédure qui est soumise à une **évaluation environnementale** conformément à l'article R104-9 du code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale sera intégrée au rapport de présentation.



Extrait du PLU futur

Liste de mixité sociale :

A la liste actuelle s'ajoute un nouvel emplacement réservé de mixité sociale portant le numéro 37 et rédigée de la manière suivante :

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
37	AI n° 358 en totalité et AI n°376 en partie, soit 1,55 hectare	ULS : 15% LLS : 36%	50% de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 8000 m ² de surface de plancher

Liste des emplacements réservés :

A la liste actuelle s'ajoute un nouvel emplacement réservé de mixité sociale portant le numéro 37.

37	Servitude de mixité sociale – Détail de la servitude en annexe n°5b
-----------	---

Convention d'exercice entendu des pouvoirs de police générale de la Commune de BEAUSOLEIL sur les parcelles AI 358 et 376

Entre :

La Société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR**, Société par actions simplifiée au capital de 1.500.000,00 €, dont le siège est à LA MADELEINE CEDEX (59562), 25 allée Vauban CS 50068, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPLE sous le numéro 824 485 320,

La Société dénommée **BEAUSOLEIL VILLA JULIA**, société civile de construction-vente au capital de 1.000 euros, dont le siège est à LA MADELEINE CEDEX (59562), 25 allée Vauban CS 50068, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPLE sous le numéro 879 935 070.

Agissant ensemble et solidairement, ci-après dénommées ensemble La SOCIETE ou Les SOCIETES,

Et

La Commune de BEAUSOLEIL, Etablissement public administratif local dont le siège est à BEAUSOLEIL (06220), identifiée au SIREN sous le numéro XXXXXX **représentée par son Maire en exercice, Monsieur XXXXX**, sis ès qualité à l'Hôtel de Ville – XXXXXXXX, agissant en vertu d'une délibération municipale en date du

Ci-après dénommée La COMMUNE,

EXPOSE

La société **NEXITY IR PROGRAMMES COTE D'AZUR** est bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente reçue en date du 14 mai 2019 suivant acte de Maître Christine OLIVIER, portant sur un Terrain sis Commune de BEAUSOLEIL (Alpes Maritimes) 06240 Quartier Grima, Chemin des Révoires, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	358	CHE DES REVOIRES	00 ha 01 a 37 ca
AI	376	CHE DES REVOIRES	04 ha 82 a 73 ca
Total surface : 04 ha 84 a 10 ca			

La Société envisage de réaliser sur ce Terrain un opération immobilière consistant en la réalisation d'un ensemble de constructions indépendantes et différenciées quant à leur nature, qui sera composé après son achèvement :

- d'une Résidence Séniors de 8.000 m2 minimum de surface plancher,

- de logements Sociaux multi-générationnels adaptés : de 5.000 m2 minimum de surface plancher.

- de logements locatifs Sociaux en Démembrement de 3.000 m2 minimum de surface plancher

Il est précisé que la Résidence Séniors sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la société BEAUSOLEIL VILLA JULIA, et le reste du projet, sous maîtrise d'ouvrage de la société NEXITY IR PROGRAMME COTE D'AZUR, lesquelles, en conséquence, comparaissent ensemble à la présente convention.

Le terrain assiette du projet comporte un front de taille d'importance matérialisé sur le plan ci-joint (annexe 1), qui fera l'objet de mesures et adaptations, notamment par des travaux spécifiques, visant au renforcement du front de taille et à sa sécurisation, à mettre en œuvre par la Société dans le cadre de la réalisation du projet immobilier envisagé. Ces travaux spécifiques sont décrits ci-après dans la présente convention.

Afin d'assurer le contrôle et la pérennité des ouvrages visant au renforcement et à la sécurisation du front de taille, la société a souhaité que soit confié à la Commune de BEAUSOLEIL, un pouvoir de contrôle et d'intervention, par application, en extension si besoin, des pouvoirs de police générale de la Commune tels que résultant des articles L.2212-2 et L2212-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Par ailleurs et aux mêmes fins, la Société fera mettre en place dans le cadre du régime juridique de gestion des propriétés résultant des bâtiments à édifier (copropriété/ASL ou autre) toute disposition visant aux mêmes fins, savoir assurer le contrôle et la pérennité des ouvrages de renforcement et de sécurisation du front de taille.

Ceci exposé, les parties sont convenues de la présente convention :

Article 1 – Travaux spécifiques visant au renforcement et à la sécurisation du front de taille

Après acquisition du terrain assiette de l'opération immobilière envisagée, et sous réserve de la réalisation effective de ladite opération, la Société fera réaliser sur le front des tailles les travaux décrits dans l'annexe 2 du présent document.

Article 2- Mesure de contrôle et pérennité des ouvrages visant au renforcement et à la sécurisation du front de taille

Rappel des Pouvoirs généraux de polices résultants des articles L.2212-2 et L.2212-4 du CGCT ci-dessous littéralement reproduits :

Article L.2212-2 CGCT

« La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment :

(...)

5° Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure ;

(...) »

Article L.2212-4 CGCT

« En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article [L. 2212-2](#), le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Il informe d'urgence le représentant de l'Etat dans le département et lui fait connaître les mesures qu'il a prescrites. »

Dans l'objectif qu'aucun danger grave ou imminent ne puisse résulter du front de taille au regard de l'état des ouvrages qui seront mis en œuvre pour son renforcement et sa sécurisation, la Société s'oblige à autoriser la Commune à faire procéder à toute mesure d'inspection qui serait jugée nécessaire et s'engage à cet effet à reporter cette obligation sur l'ensemble des futurs propriétaires et copropriétaires des bâtiments à édifier par la Société sur le Terrain. A cet effet, la Commune disposera notamment d'un droit de passage sur le terrain et d'un droit d'intervention aux fins d'inspection.

Toujours dans l'objectif qu'aucun danger grave ou imminent ne puisse résulter du front de taille au regard de l'état des ouvrages qui seront mis en œuvre pour son renforcement et sa sécurisation, la Commune pourra prescrire l'exécution aux frais des futurs propriétaires et copropriétaires susvisés, de travaux jugés nécessaires et qui auront été validés par un bureau d'étude spécialisé.

Par ailleurs le ou les règlements de copropriété et le cahier des charges d'Association syndical libre qui seront mis en place pour assurer l'entretien et la gestion des ensembles immobiliers et de leurs parties communes, prévoiront une obligation d'entretien et de surveillance des installations et ouvrages qui seront mis en œuvre pour le renforcement et la sécurisation du front de taille, grâce notamment :

- au fond de travaux mis en place par la loi ALUR qui prévoit de réserver un minimum de 5% du budget prévisionnel des charges de la copropriété en cas de gros travaux à prévoir,

- à la mise en place en complément du fond de travaux, d'un budget spécifique non réductible et séquestré, à déterminer avec un géotechnicien spécialisé dans l'entretien de ce type d'ouvrage, et qui sera entièrement dédié à l'entretien/la surveillance des dispositifs mis en place sur le front de taille.

Enfin, il est convenu que les futurs propriétaires, copropriétaires des bâtiments à édifier par la Société sur le Terrain, et membre de l'ASL, auront obligations dans le cadre du règlement de copropriété et/ou cahier des charges d'ASL :

- de faire réaliser a minima une visite périodique annuelle des ouvrages visant au renforcement et à la sécurisation du front de taille, éventuellement complétée par des visites intervenant après des événements exceptionnels (grosse pluies notamment)

- de faire procéder tous les 5 ans à une inspection détaillée des ouvrages visant au renforcement et à la sécurisation du front de taille, avec réalisation d'opérations de maintenance si nécessaire (reprise de la peinture anti corrosion, contrôle de la tension des câbles, purge des grillages, ...

- de tenir informée la Commune, en lui transmettant les comptes rendus des visites et inspections ci-dessus visés, avec justification de la réalisation des opérations de maintenance.

Article 3 – Durée et Prise d'effet de la convention

La présente convention ayant pour objet principal la sécurisation des biens et des personnes est consentie pour une durée indéterminée. Elle ne prendra toutefois effet que sous réserve de la mise en œuvre par la Société de la ou des autorisations de construire pour la réalisation de l'Opération immobilière envisagée.



17 FEV. 2020

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Direction départementale des
Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Nice, le 14 FEV. 2020

Le préfet des Alpes-Maritimes

Affaire suivie par :
Secrétariat de la CDPENAF
☎ : 04 93 72 74 65
✉ : ddtm-cdpenaf@alpes-
maritimes.gouv.fr

à
Monsieur le Maire
27, Bd de la République
BP 68
06240 BEAUSOLEIL

Objet : Avis CDPENAF – Examen d’une Déclaration de Projet sur le secteur de Grima
(parcelle AI 358 et parcelle AI 376 en partie).

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF
(commission départementale de préservation des espaces naturels agricole et forestiers)
du 4 février 2020 en présence de M. LEFEVRE adjoint délégué à l’urbanisme.

Au titre des articles L. 142-4 et 5 du code de l’urbanisme, relatifs aux
ouvertures à l’urbanisation qui sont soumises à autorisation préalable du préfet, après
avis de la CDPENAF, la commission a émis un **avis favorable** pour le classement des
parcelles AI 358 et AI 376 en partie, sur le secteur Grima (telles que figurant dans le
dossier de présentation de la commission) en Uh sur 1,55 hectares.

Par ailleurs, les membres de la commission attirent l’attention de la commune
sur l’offre de transports en commun à adapter au projet, et la création de bassins de
rétention des eaux pluviales en correspondance avec les surfaces imperméabilisées.

Pour rappel, ce projet est également concerné par une procédure de
dérogation au titre des espèces protégées et une au titre de la réglementation sur le
défrichement.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
des Alpes-Maritimes

Serge CASTEL

ADRESSE POSTALE : Services de l’État dans les Alpes-Maritimes Direction Départementale des Territoires et de la Mer
CADAM 147 boulevard du Mercantour 06286 NICE CEDEX 3 - ☎ 04 93 72 72 00
<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/>

02 MAR 2020



Lié au doc N° 23273

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Arrêté préfectoral n° 2020-113 en date du 21.02 - 2020

Arrêté portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Beausoleil sur le secteur Grima

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 142-4, L. 142-5, R. 142-2 et R. 142-3 ;

Vu le courrier du 24 octobre 2019 adressé par le maire de la commune de Beausoleil transmettant à monsieur le Préfet le dossier de demande d'ouverture à l'urbanisation ;

Vu l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 4 février 2020 ;

Vu l'avis favorable de la communauté d'agglomération de la Riviera Française ;

Considérant que dans le cadre de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de Beausoleil sur le secteur Grima, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AI 358 et d'une partie de la parcelle AI 376 actuellement classées en zone naturelle dans le PLU en vigueur ;

Considérant que le territoire de la commune de Beausoleil n'est pas couvert par un SCOT opposable ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la demande d'ouverture à l'urbanisation présentée a fait l'objet d'une analyse spécifique par les services de l'État en vue de vérifier que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et s'inscrit dans une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que cette demande d'ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1 – La demande de dérogation, pour permettre l'ouverture à l'urbanisation envisagée dans le cadre de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Beausoleil sur le secteur Grima, fait l'objet de la décision suivante :

- Accord pour le reclassement en zone Uh de la parcelle AI 358 et d'une partie de la parcelle AI 376, représentant une superficie totale de 1,55 ha et figurant en annexe du présent arrêté.

Article 2 – Cet arrêté sera affiché pendant un mois au siège de la mairie de Beausoleil.

Article 3 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 4 – Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Nice dans les deux mois à compter de sa publication.

Article 5 – Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- M le maire de la commune de Beausoleil,
- M. le directeur départemental des territoires et de la mer,
- M. le président du tribunal administratif de Nice.

Fait à Nice, le 18 FEV. 2020

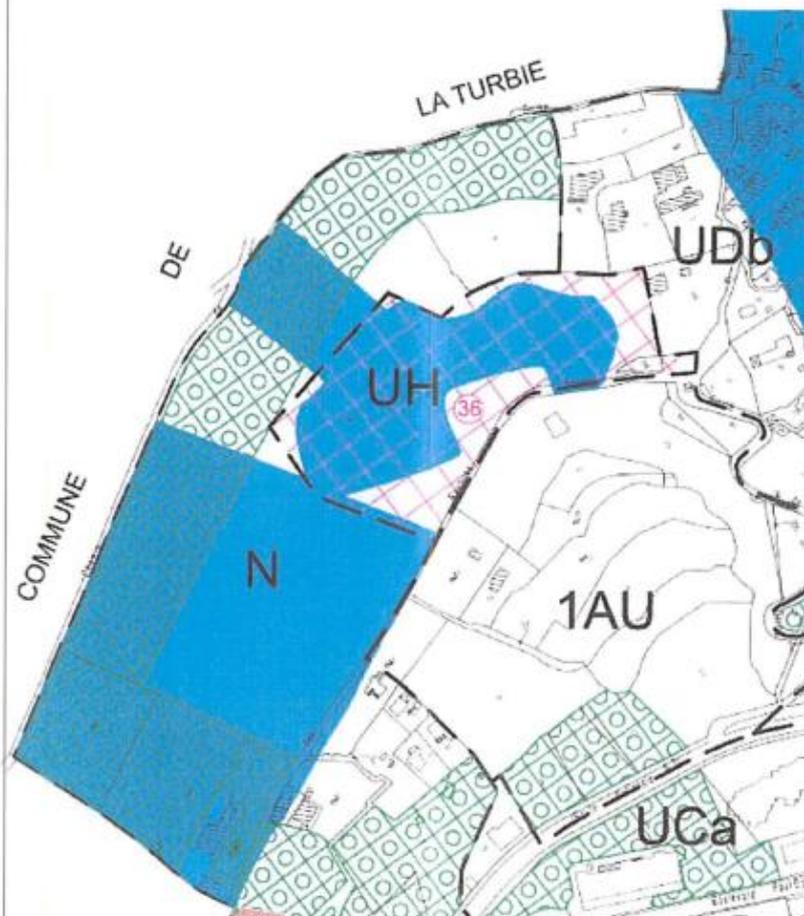
Le préfet des Alpes-Maritimes

Le Préfet des Alpes-Maritimes
01 49 39 52

Bernard GONZALEZ



Annexe à l'arrêté portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Beausoleil sur le secteur Grima





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 Ne xity.

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 MRAe¹ 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.

¹ ae-avis@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 m², 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 défrichage 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)²; son territoire est couvert par le SCoT de la Riviera Française et de la Roya³ en cours de réalisation.

AMENAGEMENT DU QUARTIER GRIMA A BEAUSOLEIL (06) Plan de situation du périmètre de projet

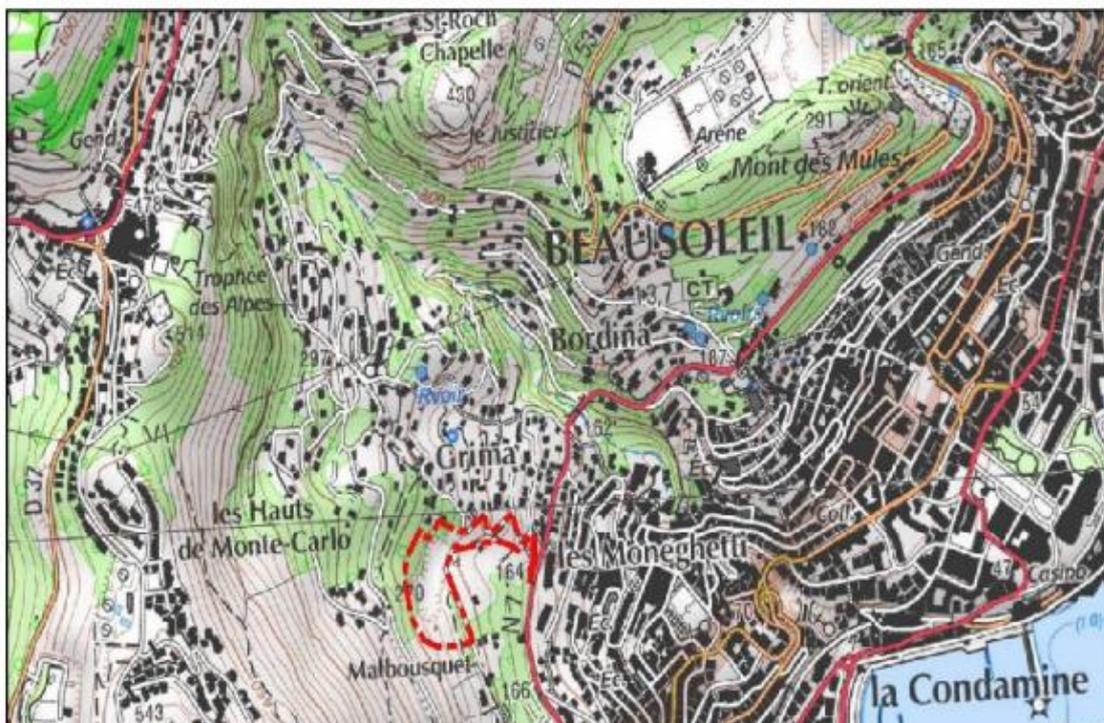


Figure 1 - Plan de situation du secteur de projet Grima entouré en pointillés rouges - Source étude d'impact

² 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.

³ 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 périmètre⁴ de 1,55 ha :

- 125 logements pour une résidence seniors en accession libre, pour une surface de plancher (SP) de 8 000 m²,
- 134 logements locatifs sociaux vendus en VEFA⁵ et gérés par un bailleur social, pour une surface de plancher de 8 000 m²,
- 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

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

⁵ 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 défrichage 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 m²,
- 47-a « *Défrichage 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 défrichage.

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 unique⁶ 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.

⁶ 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, ZNIEFF⁷, zones humides, APPB⁸), mais à proximité immédiate (en

⁷ 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.

⁸ 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 PACA⁹ 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

⁹ 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 couvresol 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'accès¹⁰, 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

¹⁰ 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 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 le 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.

Réponse à l'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

N° saisine 2020-2650
N°MRAe – 2020APPACA38

Sur la question des procédures et de leur articulation avec les documents d'urbanisme :

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une déclaration de projet conduite par la Commune de BEAUSOLEIL. Dans ce cadre, une étude environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Beausoleil a été réalisée par la commune et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale publié le 27 juin 2020 faisant état d'une absence d'observation.

Pour rappel, le dépôt de l'étude d'impact objet de l'avis de la MRAe, a été fait suite à l'obtention de l'avis favorable de la CDPENAF qui a validé l'ouverture à l'urbanisation du site le 4 février 2020. Un arrêté préfectoral en date du 21 février 2020 a confirmé cette ouverture à l'urbanisation.

Les mesures relatives à la mise en compatibilité du PLU impactent l'espace de la carrière ainsi que les abords de la route de Grima, son raccordement à la Moyenne Corniche et la zone qui accueillera la future voirie (sur des parcelles privées). Cela revient à analyser les effets du projet de construction sur ces mêmes espaces puisque la déclaration de projet engagée par la commune est basée sur le projet de construction. Les mesures ERC sont donc similaires dans l'évaluation environnementale et dans l'étude d'impact, cette dernière approfondissant certaines thématiques.

Les mesures ERC qui découlent de l'étude d'impact et de l'évaluation environnementale seront ajoutées au dossier de permis de construire afin de les prendre en compte dans le cadre des travaux d'aménagement.

L'étude d'impact du projet de quartier résidentiel de Grima jointe à la demande d'autorisation de défrichement et à la demande du permis de construire a été réalisée postérieurement à la procédure de déclaration de projet et à l'étude environnementale correspondante. C'est la raison pour laquelle il n'a pas été choisi de procéder à une évaluation environnementale commune pour ces procédures. Par ailleurs, la procédure d'évaluation environnementale commune des projets et plans / programmes créée par l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 *relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes* est facultative, de sorte que Nexity et la commune de Beausoleil n'étaient pas tenus de mettre en œuvre cette procédure.

Comme évoqué en page 152 du dossier d'étude d'impact, les mesures compensatoires devront faire l'objet d'une dérogation de destruction d'espèces protégées et de leurs habitats au titre de l'article L. 411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées (Dossier CNPN). Ledit dossier est en cours de préparation et sera déposé début octobre auprès de la DREAL.

Sur la cohérence avec le SCoT :

A ce jour, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Riviera Française n'a pas été approuvé et n'est donc pas opposable comme évoqué en page 47 du dossier d'étude d'impact. Néanmoins, en page 25 du PADD et en page 10 du DOO, la Commune de Beausoleil est identifiée comme faisant partie d'une « polarité métropolitaine majeure ».

De plus, l'aspect résidentiel du projet d'aménagement du secteur de Grima s'inscrit dans l'axe 4 du SCoT, à savoir :

« Axe 4 - REpondre aux besoins résidentiels et d'hébergement touristique - Maintenir l'attractivité résidentielle et touristique de la CARF : Le SCoT prévoit une production sur la période 2019 - 2030 d'au moins 3575 résidences principales, et pas plus de 5775 logements au total en incluant les résidences secondaires, garantir une mixité sociale dans le développement résidentiel, améliorer le confort du parc et réinvestir les logements vacants, rechercher un développement économe de l'espace... »

Le projet développé prévoit un total de 259 logements dont 134 logements sociaux et 125 logements intégrés à une Résidence Services Seniors. Tous ces logements constitueront des résidences principales pour leurs occupants.

Sur les solutions de substitution envisagées :

En vertu de l'article R. 122-5 c. env.), seules les solutions de substitution qui ont été examinées par le maître d'ouvrage doivent être présentées dans l'étude d'impact.

Le maître d'ouvrage a travaillé à l'analyse des solutions de substitution selon deux axes :

- A l'échelle du territoire
- A l'échelle du site/du projet

A l'échelle du territoire :

D'intérêt général, la réalisation de logements sur le territoire de la CARF est aujourd'hui fortement contrainte par plusieurs éléments auxquels le promoteur Nexity a été confronté dans le cadre de sa recherche foncière :

- Une rareté voire absence de foncier disponible à moins d'une heure des principaux bassins d'emplois situés le long du littoral, notamment Monaco.
- Une morphologie de ce secteur rendant les projets techniquement très complexes voire irréalisables
- Une grosse composante risque/biodiversité avec la présence de nombreux secteurs protégés (Sites Natura 2000, ZNIEFF, Site inscrit de Nice à Menton, Arrêté de Biotope de la Riviera)

Après une recherche foncière sur tout l'est du département des Alpes-Maritimes, le maître d'ouvrage n'a identifié que le site objet de l'étude d'impact afin de réaliser son projet.

A l'échelle du projet :

L'emprise de la zone bâtie a été délimitée et travaillée tout au long de la phase conception en lien avec l'analyse des enjeux environnementaux et des risques naturels afin de retenir le projet le moins impactant pour l'environnement et le plus sécurisé vis-à-vis des risques naturels.

Le projet retenu correspond à la solution la plus satisfaisante.

Sur la question de la desserte du site par transports collectifs :

Le projet de requalification de la route de Grima permettra d'améliorer la circulation et la sécurité au sein du secteur et plus particulièrement du quartier :

- Pour la partie sous maîtrise d'ouvrage publique, il est prévu une réhabilitation de la voirie, un élargissement de celle-ci ainsi que la créations de trottoirs attenants comme précisé dans les annexes 1 et 2.
- La partie en maîtrise d'ouvrage privée (Nexity) permettra la création d'un morceau de voie sur des parcelles privées. Celle-ci permettra de créer un accès direct aux logements créés sans impacter les habitations situées en haut de la route de Grima.

De ce fait l'accès piéton à la Moyenne Corniche et aux transports collectifs qui y circulent depuis la route de Grima sera ainsi facilité voire amélioré.

A ce jour la route de Grima n'est pas desservie en transports collectif mais comme indiqué en page 166 de l'étude d'impact, une navette électrique sera mise en place par le gestionnaire de la résidence services seniors permettant de rejoindre le centre-ville de BEAUSOLEIL et ses commodités.

Sur la question de l'analyse des effets du projet sur la biodiversité et les mesures ERC associées :

L'étude d'impact n'a pas seulement tenu compte des espèces protégées. Ont également été étudiées des espèces patrimoniales dont :

- L'Ophrys de Marseille
- L'Orchis géant
- La Sérapias à labelle allongée
- Le Dolycopode azami
- L'Ascalaphe italien

Des mesures d'évitements ont été proposées dans l'étude d'impact au même titre que pour les espèces protégées. Les mesures ERC définies pour les espèces protégées et pour les espèces patrimoniales sont développées en page 132 du dossier d'étude d'impact.

Pour rappel, une mesure efficace d'évitement fait qu'il n'y a plus d'incidences résiduelles ensuite.

Vous trouverez ci-dessous la définition des mesures ERC développée dans l'étude d'impact :

Extrait :

[...] Ce chapitre définit les mesures envisagées par le Maître d'Ouvrage pour éviter, réduire, et en dernier recours compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement : On appelle cela la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » dite ERC. Lorsque cela est possible, les mesures sont chiffrées.



Les mesures d'évitement sont rarement identifiées entant que telles et leur coût encore moins précisé.

Elles sont généralement mises en œuvre ou intégrées dans la conception du projet :

- Soit en raison du choix d'un parti d'aménagement qui permet d'éviter un impact jugé intolérable pour l'environnement.
- Soit en raison de choix technologiques permettant de supprimer des effets à la source (utilisation d'engins ou de techniques de chantier particuliers, process industriel permettant le recyclage total de l'eau ou de certains produits chimiques).



Mesures de réduction

Les mesures de réduction sont à mettre en œuvre dès lorsqu'un impact négatif ou dommageable ne peut être supprimé totalement lors de la conception du projet. Elles visent à atténuer les impacts négatifs du projet sur le lieu et au moment où ils se développent. Elles peuvent s'appliquer aux phases de chantier, de fonctionnement et d'entretien des aménagements.

Il peut s'agir d'équipements particuliers, mais aussi de règles d'exploitation et de gestion.



Mesures compensatoires

Ces mesures à caractère exceptionnel sont envisageables dès lors qu'aucune possibilité de supprimer ou de réduire les impacts d'un projet n'a pu être déterminée.

De plus, elles ne sont acceptables que pour les projets dont l'intérêt général est reconnu.



Mesures d'accompagnement

Au-delà du principe Eviter – Réduire – Compenser, des **mesures d'accompagnement** peuvent être préconisées. Il s'agit de mesures apportant une plus-value environnementale au projet, ou permettant de garantir l'absence d'effet du projet sur un thème précis.

Sur la prise en compte des risques naturels :

A la demande du pôle risque de la DDTM, nous avons renforcé les dispositifs de protection du front de taille. Une étude approfondie a été conduite en concertation entre le BET géotechnique SOLESSAIS et le BET environnemental TINEETUDE qui en a validé la conception au regard des enjeux environnementaux du site. Cette étude a été validée par Monsieur Le Préfet dans un courrier adressé au Maire de Beausoleil en date du 31 décembre 2019. Nous avons annexé au présent document l'étude globale.

L'ensemble des mesures prévues dans le cadre du projet pour prendre en compte le risque de chute de blocs est détaillé secteur par secteur en page 144 du dossier d'étude d'impact dont vous trouverez un extrait ci-dessous :

Le tableau ci-après récapitule les moyens qui devront être mis en place pour éviter l'aggravation des risques de mouvement de terrain en prenant en compte les enjeux liés à la préservation de la biodiversité :

ZONE	TRAVAUX ENVISAGES	PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
<p>ZONE 1 Talus de hauteur comprise entre 3m et 15m Longueur 35m</p>	<p>Reprofilage du talus Sondages de contrôles Inspection détaillée après terrassement Grillage plaqué avec ancrages et câbles Provision de clous, de câbles, pour ancrages ponctuels des blocs après terrassement</p>	<p>Deux cavités artificielles creusées en pied de falaise pour l'exploitation de l'ancienne carrière : pas d'enjeu particulier sur les chiroptères. Absence d'espèce protégée, présence d'espèce envahissante sur le haut de la falaise à arracher manuellement avant travaux : Pas d'enjeu particulier sur la flore. Présence de reptiles au niveau des anfractuosités : passage d'un écologique avant les travaux pour déplacer les individus présents sur le site pour éviter leur mortalité.</p>
<p>ZONE 2-1 Hauteur moyenne 26m longueur 25m Largeur des balmes 15m et 25m</p>	<p>Inspection détaillée Mise en place d'écrans statiques devant les entrées des balmes (avec recouvrement de part et d'autre) Traitement par filets de câbles ou emmaillotage en tête de la balme située coté Nord Traitement des talus rocheux par grillage renforcé plaqué</p>	<p>Présence d'une balme ne représentant aucun enjeu car pas de profondeur de cette cavité. Présence d'une grotte ayant un enjeu fort pour les chiroptères : le boisement de Chênes verts à l'entrée devra être conservé car constitue un rideau végétal indispensable pour le nourrissage des chiroptères notamment en période de mauvais temps. Les boisements de Pins ne présentent pas d'intérêt écologique et peuvent être abattu dans la mesure où cela est utile pour la protection des falaises.</p>
<p>ZONE 2-2</p>	<p>Inspection détaillée</p>	<p>La pose du voile de béton devra se faire en limite du boisement de Chênes verts.</p>
<p>Hauteur moyenne 25m longueur 60m</p>	<p>Traitement voile de béton projeté associé à des ancrages répartis ¼m². Ancrages (GEWI 32mm) 8 à 10m</p>	<p>Cette zone très instable ne présente pas d'enjeu sur la biodiversité.</p>
<p>TALWEG</p>	<p>Mise en place d'un écran statique devant e talweg (avec recouvrement de part et d'autre)</p>	<p>La tête de falaise abrite des Orpins, plantes hôte de l'Azuré des Orpins. Cet habitat sera conservé, la falaise n'est pas travaillée seulement un écran en pied de falaise sera posé.</p>
<p>ZONE 2-3 Hauteur moyenne 40m longueur 60m</p>	<p>Inspection détaillée Traitement par ancrages au-dessus des grottes pour mise en sécurité préalable (larguer 30m, hauteur 15m, maille 1/4m² clous GEWI 32mm L= 8m mini). Clouage des grandes écailles et emmaillotage (GEWI 32 et 40mm) Bétonnage des grottes et ancrages maille 1/4m² GEWI 32 L =8m mini. Dispositif drainant largement dimensionné et drains forés Mise en place d'un grillage double torsion renforcé plaqué sur toute la zone.</p>	<p>La tête de la falaise ne présente que des Pins n'ayant pas d'intérêt écologique particulier. Seuls les passereaux communs seront éventuellement dérangés. Des travaux de défrichage devront se réalisés en automne ce qui permettrait d'éviter le dérangement de l'avifaune.</p>
<p>ZONE 3 Hauteur moyenne 25m longueur 25m (limite de parcelle très proche en tête de falaise)</p>	<p>Inspection détaillée Grillage renforcé plaqué avec des ancrages répartis selon une maille 1/8m². Ancrages type GEWI 25 mm longueur 3 m. Emmaillotage de masses ponctuelles, par canevas de câbles ou filets plaqués.</p>	<p>Pas d'enjeu particulier sur la biodiversité.</p>

ZONE 4-1	Inspection des talus. Mise en œuvre de grillage renforcé plaqué avec des ancrages selon une maille 1/8m ² . Ancrages type GEWI 25 mm longueur 3 m. Clouage ponctuel des grandes masses après purge des éléments éboulés.	Pas d'enjeu particulier sur la biodiversité.
ZONE 4-2	(Hors lot : Réalisation des terrassements de talus selon des pentes à 1/1 préalablement à la sécurisation). Inspection des talus. Mise en œuvre de grillage plaqué avec des ancrages selon une maille de 1/8m ² . Ancrages type GEWI 25 mm longueur 3 m.	Pas d'enjeu particulier sur la biodiversité.

Sur la description du projet d'aménagement et de la voie communale :

Un plan détaillé retranscrivant précisément les travaux envisagé au format A0 est annexé à ce document.

L'aménagement des accès au site de l'ancienne carrière se fera en deux parties car deux maitres d'ouvrages différents interviendront.

En effet :

- La route de Grima et le Chemin des Révoires Supérieures étant deux axes situés sur le Domaine public, ils seront réaménagés par la Commune. Ce réaménagement sera financé grâce à la majoration de la part communale de la taxe d'aménagement qui est passée à 20% sur le secteur. Il prévoit notamment :
 - Un élargissement et une mise aux normes permettant de faciliter le passage du camion O.M. et des services incendie.
 - La création de trottoirs permettant de faciliter l'accès du quartier de Grima dans son ensemble à la Moyenne Corniche située au contrebas.

Ces deux axes seront retravaillés sur les parties en lien avec les futurs logements :

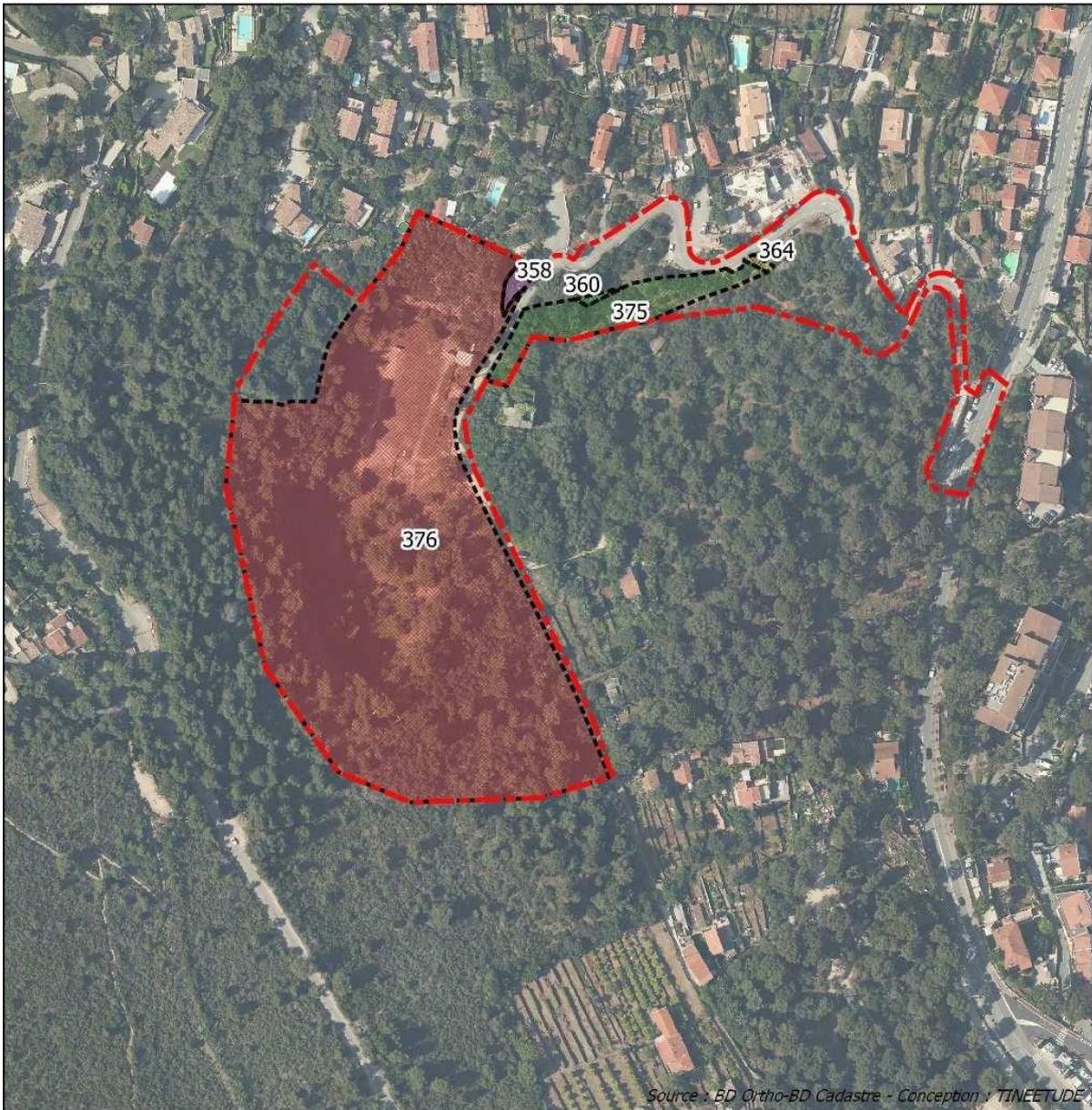
- Le Chemin des Révoires Supérieures pour sa partie située le long du site de l'ancienne carrière qui est vouée à recevoir les logements.
 - La route de Grima depuis la Moyenne Corniche jusqu'à la zone qui accueillera la voirie nouvelle qui sera réalisée sur des terrains privés par le promoteur. Le nouveau raccordement à la Moyenne Corniche prévoit notamment à la création d'un tourne-à-gauche en concertation avec le Conseil Général. Ce dernier permettra de sécuriser les accès à la route de Grima tant pour les riverains que pour les utilisateurs de la Moyenne Corniche. Cela permettra par ailleurs de fluidifier le trafic.
- La nouvelle voie sera, quant à elle, créée sur des parcelles privées depuis la route de Grima jusqu'au Chemin des Révoires Supérieures. Sa création permettra, entre-autre, de ne pas impacter les habitations situées en haut de la route de Grima puisqu'elle sera privée et permettra de desservir directement le site qui accueillera les logements. La réalisation et le financement de ce nouvel axe sera assuré par le promoteur en parallèle de la réalisation des logements.

Sur la question du périmètre de l'étude d'impact :

Le périmètre de l'étude d'impact comprend la zone résidentielle située au niveau du front de taille, la voie d'accès qui sera réhabilitée, la voie « privée » qui sera créée ainsi que le raccordement à la Moyenne Corniche sous la forme d'un tourne-à-gauche.

La carte ci-dessous représente la délimitation des surfaces à défricher par parcelle :

AMENAGEMENT DU QUARTIER GRIMA A BEUSOLEIL (06)
Délimitation des surfaces à défricher par parcelles



Légende

 Périmètre de projet *Superficie à défricher (m²) :*

-  41
-  42
-  142
-  1514
-  22859

0 50 100 150 m

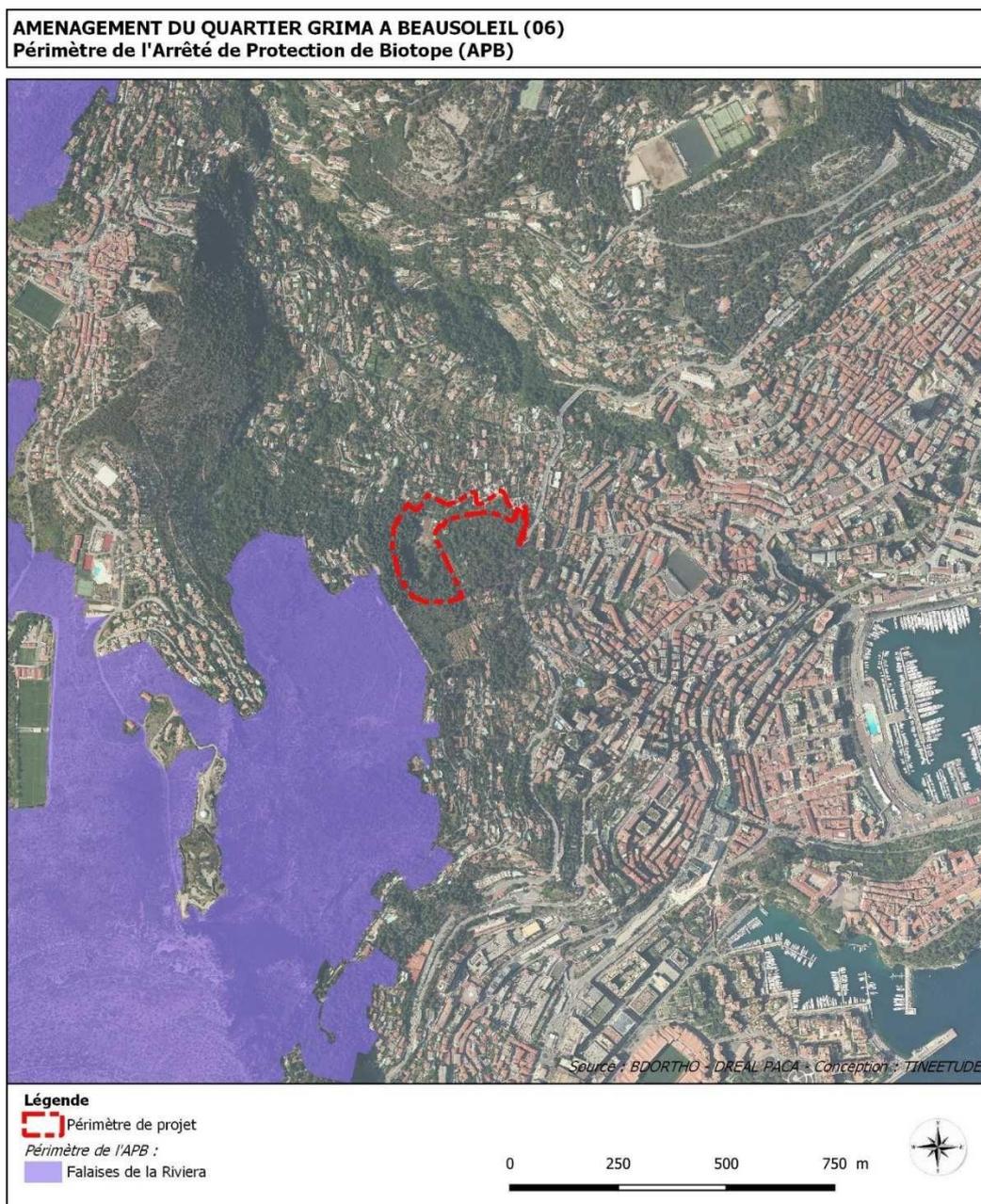


Sur la position du site du projet par rapport à l'APB :

Le projet se situe en dehors du périmètre de l'Arrêté de Protection de Biotope (APB) Falaise de la Riviera bien qu'il soit à proximité immédiate (environ 50 m) depuis le haut du front de taille de la carrière de Grima. Dans ce contexte, les espèces protégées désignées dans cet APB ont également été recherchées lors des inventaires naturalistes dans le cadre de l'évaluation environnementale et de l'étude d'impact.

Seuls le Lézard de murailles et l'Hémidactyle verruqueux ont été retrouvés dans le périmètre de projet et feront l'objet d'une étude particulière dans le cadre de la demande dérogation espèces protégées qui sera déposée début octobre. Des mesures d'évitement et d'accompagnement permettent de réduire de manière notable les impacts prévisibles sur ces 2 espèces de telle sorte à ce qu'il n'y ait pas d'incidences notables sur la valeur de la biodiversité du périmètre de l'APB étant données les mesures qui seront mises en œuvre lors des travaux notamment.

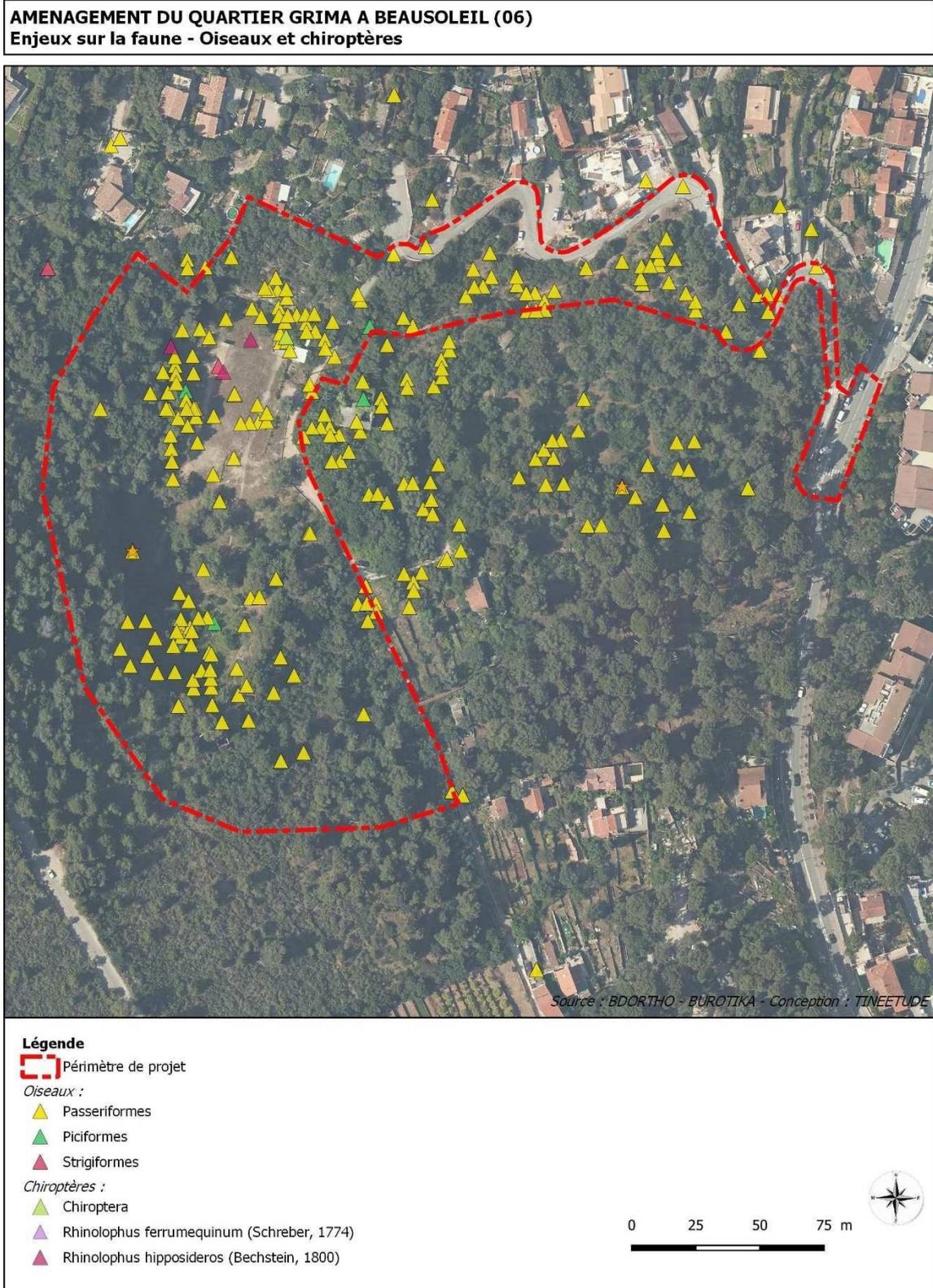
La carte ci-dessous permet d'apprécier la localisation du projet par rapport au périmètre de l'APB :



Sur le zonage de la carte de synthèse du potentiel écologique du site :

Concernant l'inventaire écologique, ce dernier a été mis en annexe et a été analysé et synthétisé dans l'étude d'impact de manière à ne pas surcharger le dossier en vue de sa bonne compréhension générale. Les inventaires des oiseaux et des chiroptères ont, quant à eux, bien été repris dans l'étude d'impact : Des cartes des espèces figurent en page 91 sur les oiseaux et en page 88 sur les chiroptères.

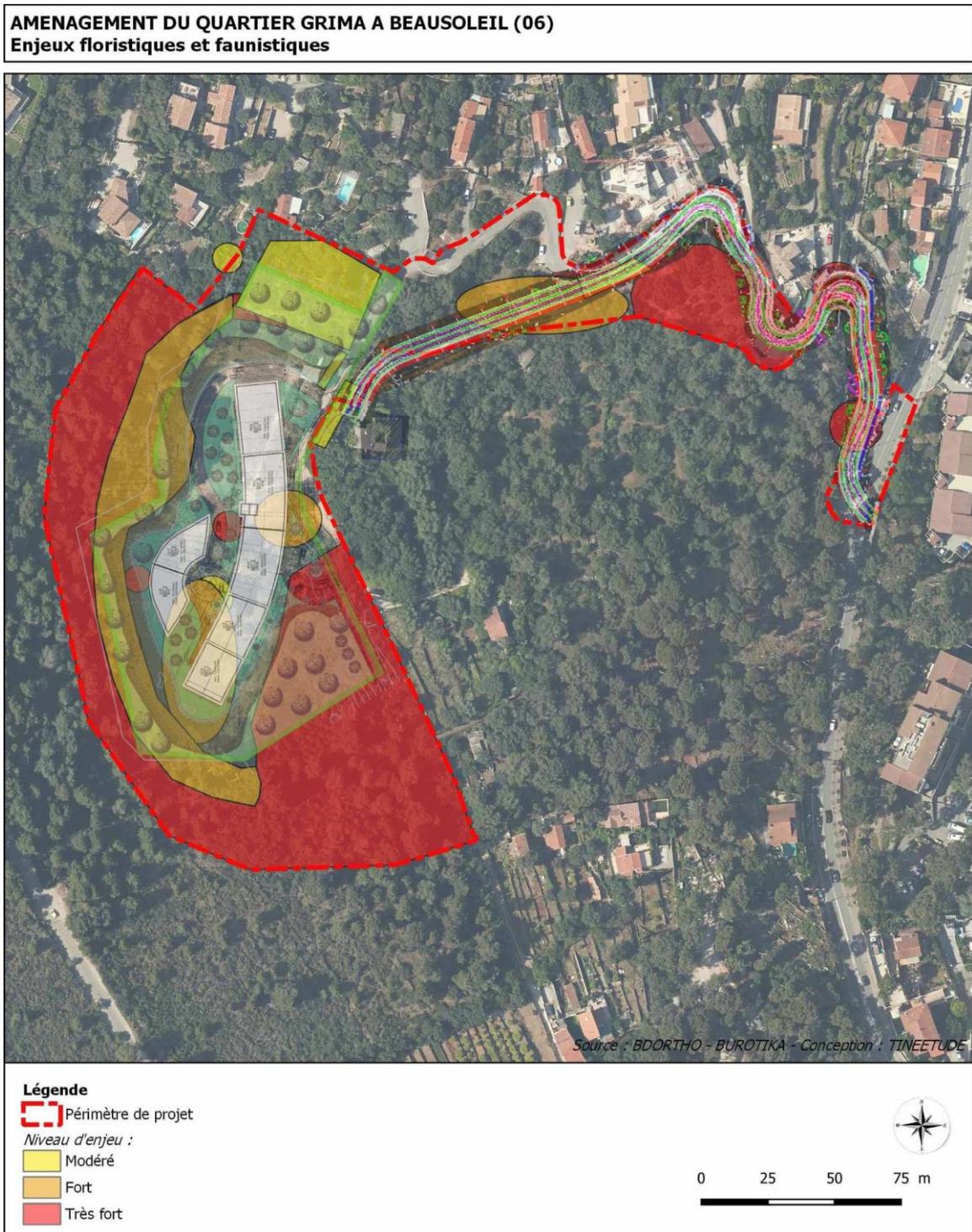
Ci-après la carte des observations des oiseaux et des chiroptères :



Concernant la carte de synthèse et le lien avec les inventaires naturalistes sur la faune en général : Il est à préciser que l'évaluation des enjeux de la faune doit se faire en fonction de leurs habitats favorables à la reproduction, à l'alimentation et à l'abri des différentes espèces. Les points d'observations ne sont là que pour justifier de la présence. De ce fait, on part donc sur une analyse des enjeux spatialisée en fonction de leurs habitats d'où une différence entre la carte des points d'observation et des aires à enjeux.

Sur l'absence de carte de superposition entre les secteurs écologiques sensibles et les parties aménagées :

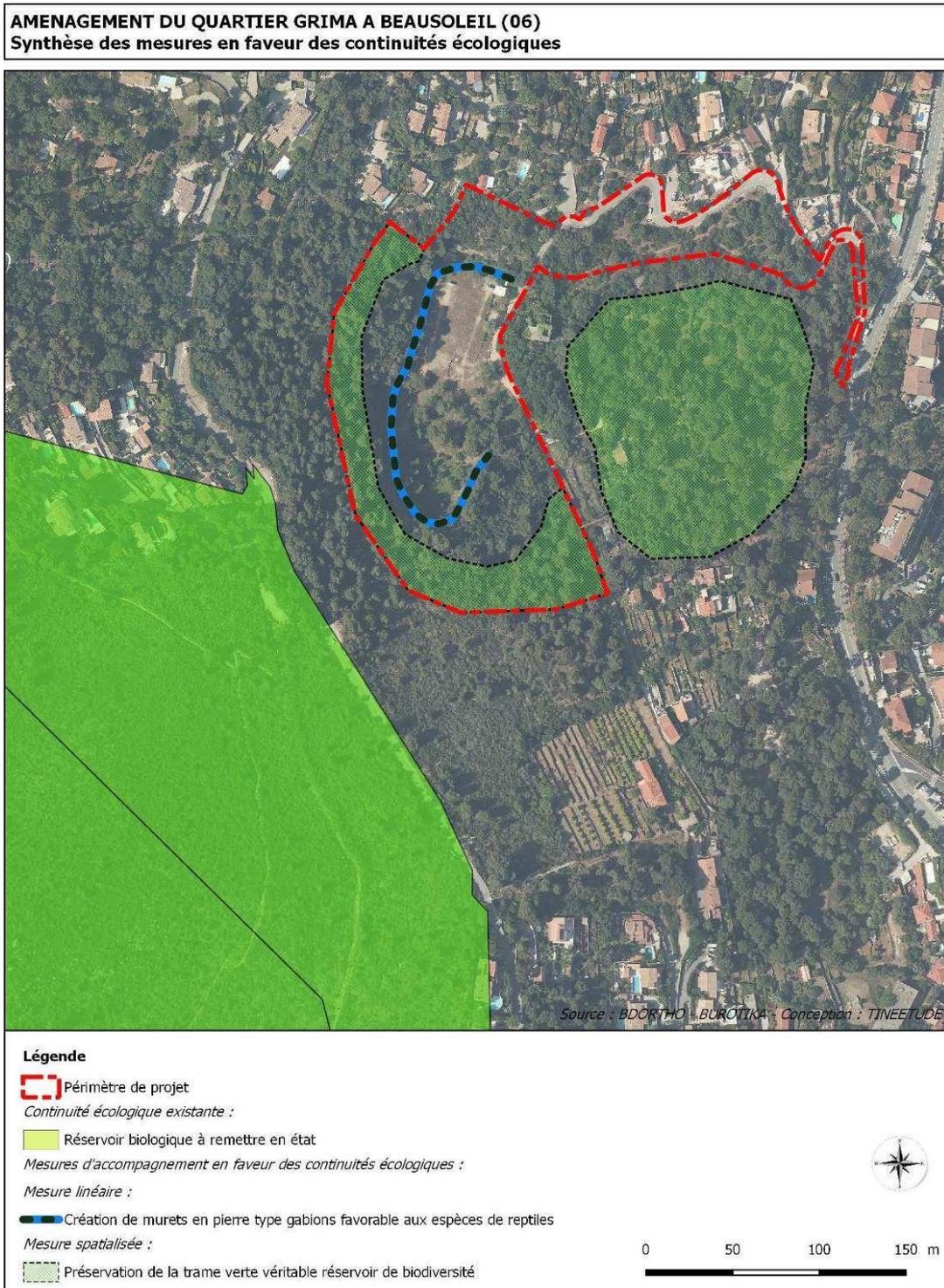
Ci-dessous est proposé une carte faisant figurer le projet ainsi que les secteurs à enjeux



Sur les incidences du défrichement sur la strate boisée et arbustive du site accueillant le projet :

La strate boisée (cortège de Pins, de Chêne verts, de Fresne, de Genet à balais) est peu qualitative (aucune cavité ni gîtes possible au vu de ce cortège pour abriter la faune) dans le sens où la plupart des arbres tiges et arbustes au sein de l'enclave de la carrière ne présente pas d'intérêt fort pour la faune et leur cycle de reproduction. Tous les arbres à enjeu environnemental seront bien entendus conservés, notamment en falaise, où certains chênes verts accrochés sur le front de taille ont un intérêt écologique pour la plupart des chiroptères en chasse et en particulier lors des périodes pluvieuses. Ce boisement très localisé constitue un réservoir alimentaire pour ces mammifères volants.

Sur la question des continuités écologiques :



Les mesures d'évitement sont détaillées en page 160 de l'étude d'impact.

La mesure principale consiste à préserver le front boisé de la falaise car elle constitue un lien entre le réservoir de biodiversité au sud du périmètre et le futur parc paysager qui est à l'ouest du périmètre. Les continuités écologiques au sein du projet sont aujourd'hui qualifiées de pas japonais. In fine, les aménagements paysagers ainsi que le type d'essence utilisé dans le parti d'aménagement permettra de préserver cette continuité écologique à terme.

Les mesures d'évitements proposées ci-dessous permettent de préserver la continuité écologique sur le périmètre de projet avec les espaces naturels autour du périmètre.

Extrait :



Mesures d'évitement :

Concernant la continuité écologique locale proposée dans la mesure d'évitement (3.1.1. Faune et flore, ci-avant, celle-ci sera largement favorisée par la mise en place des solutions exposées pour améliorer le potentiel écologique du projet. En effet, une fois la nature intégrée au bâti, le projet s'intégrera dans le **corridor en pas japonais**, favorisant le déplacement des animaux.

Sur le volet biodiversité et la retranscription de l'inventaire écologique :

Le périmètre d'étude est bien constitué de la zone qui accueillera la résidence, de celle qui accueillera la voie d'accès ainsi que du raccordement à la Moyenne Corniche (Création du tourne-à-gauche sur la route de la Moyenne Corniche). Dans le dossier d'étude d'impact, le parti-pris du BET environnemental a été de prendre les principales informations de l'inventaire de Burotika et de les sectoriser en zones à enjeux selon le périmètre du projet retenu.

Sur les incidences du projet sur Natura 2000 :

Comme évoqué en page 180 du dossier d'étude d'impact, aucune incidence n'a été détectée car les mesures prises sont adaptées aux espèces désignées au site Natura 2000 : Seul le Rhinolophe est présent et comme cela a été dit dans la partie précédente sur la biodiversité, toutes les mesures ERC ont permis de préserver cette espèce de chiroptère :

- Prise en compte et préservation des habitats à cavité en façade (grotte) et des boisements favorables à leur alimentation en falaise
- Choix de la période de travaux en dehors des moments de reproduction.

Sur l'étude paysagère détaillée et l'identification des cônes de vue remarquables :

Les cicatrices liées au défrichement seront temporaires et peu visibles depuis les espaces publics et les zones résidentielles situées autour du quartier de Grima. En effet, le défrichement en pied de carrière n'aura pas d'incidence de par la nature enclavée du site. Quelques arbres situés en front de taille seront supprimés mais dans l'ensemble le cône de vue sur la carrière restera inchangé. Comme évoqué précédemment, les arbres qui ont un intérêt écologique, notamment à l'entrée de la grotte seront conservés.

Sur la réhabilitation de la voirie :

- Pour la partie sous maîtrise d'ouvrage publique : Il n'y aura pas d'impact sur le paysage dans la mesure où cette réhabilitation consistera uniquement en une reprise de la voirie existante avec élargissement et création d'un trottoir vers les espaces situés au sud de la voie (sur la gauche en montant), il n'y aura donc pas d'impact sur la canopée végétale générale du site.
- Pour la partie sous maîtrise d'ouvrage privée, son tracé a été basé sur celui d'un sentier préexistant où la végétation est relativement limitée avec quelques zones présentant des espèces envahissantes comme l'Ailante dont nous procéderons à l'arrachage dans le respect des préconisations du bureau d'étude environnemental afin d'éviter la dissémination des graines.

Sur les futurs bâtiments :

L'architecte et le maître d'ouvrage du projet ont consulté à plusieurs reprises l'ABF qui a validé l'ensemble des contours du projet, parmi lesquels son insertion dans le site mais également son impact sur le grand paysage environnant.

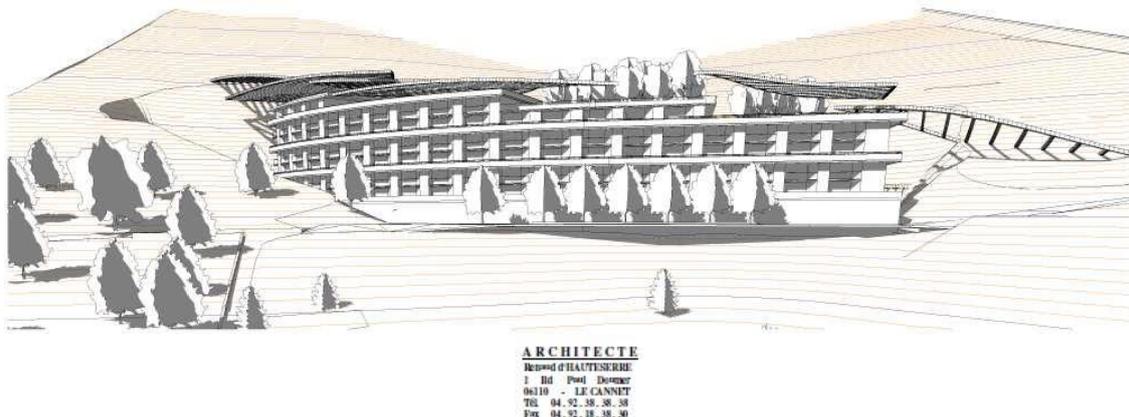
Ces échanges ont conduit à plusieurs demandes de sa part qui ont été intégrées dans le cadre de sa conception :

- Conception d'un bâtiment qui s'inscrit uniquement au cœur du site de l'ancienne carrière et dans le prolongement du merlon préexistant
- Travail sur les balcons et les terrasses du projet afin de donner l'illusion que le bâtiment est moins haut qu'il n'y paraît (cf. croquis illustratif ci-dessous)
- Mise en place d'une canopée végétalisée sur les toits des bâtiments du projet permettant le développement d'espèces indigènes.

Par ailleurs, et afin de répondre à ce souci d'impact visuel du projet depuis l'agglomération littorale, nous avons constaté que le site de l'ancienne carrière n'était pas visible depuis le domaine public de Beausoleil en nous positionnant depuis plusieurs points d'intérêt, excepté depuis la Moyenne Corniche, à la sortie du centre-ville de Beausoleil.

Nous avons réalisé une insertion du projet dans le site sur une photo prise depuis cette zone. Vous la trouverez ci-après.

Le projet développe ainsi deux bâtiments dans la continuité du front de taille. Le bâtiment situé à l'arrière étant rendu invisible par celui situé à l'avant. Une marge de recul entre les bâtiments et le front de taille d'environ 5 mètres a été respectée afin de permettre aux chiroptères de continuer à longer le front de taille.



Les coloris du bâti ont également été validés par l'ABF, vous en trouverez le détail ci-dessous :



Vous trouverez ci-après une insertion paysagère du projet avant/après prise depuis la Moyenne Corniche:

Avant



Après



Sur la prise en compte effective des préconisations techniques de renforcement de la falaise :

Le dossier d'étude d'impact présente en pages 145-146 un tableau qui détaille les travaux envisagés en présentant un rapport risques/enjeux environnementaux. Ce tableau découle du rapport de SOLESSAIS dont le rapport et les annexes sont joints à la présente réponse.

Sur la question hydraulique :

Une étude a été réalisée par le BET hydraulique Eau et Perspectives en mars 2020. Ses conclusions ont été intégrées dès la conception du projet. Ce document détaille les mesures d'accompagnement visant à limiter les impacts du programme sur le milieu hydraulique et naturel à savoir : Le dimensionnement des deux bassins de rétention prévus sur le projet (un pour la partie résidentielle, un pour la voirie), les réseaux de collecte du bassin versant amont et les dispositions à adopter en phase de travaux.

L'étude est annexée au présent document.

Sur la question des incidences résiduelles :

Sur ce point, le dossier de dérogation d'espèces protégées qui sera déposé fin Septembre prévoit précisément des mesures de suivi écologiques avant, pendant et après (sur 4 années). Ce suivi servira non seulement de retour d'expérience sur les mesures qui ont été mises en place et sur leur efficacité mais également d'état des lieux des populations surveillées (évolution positive ou négative).