



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Provence - Côte d'Azur

Porte de l'Arénas « B »

455 Promenade des Anglais
06200 NICE

T + 33 (0)4 92 29 70 00

DDTM Alpes-Maritimes
A l'attention de Monsieur Le
Directeur de la DDTM
CADAM
147, boulevard du Mercantour
06200 NICE

Nice, le 19 décembre 2019

Objet : Projet de BEAUSOLEIL GRIMA

Monsieur Le Directeur,

Nous revenons vers vous dans le cadre du projet de Beausoleil, lieu-dit Grima, pour lequel vous nous demandez de préciser les dispositifs techniques mis en place sur le projet envisagé.

Vous nous avez demandé de travailler au renforcement du front de taille et d'en garantir la pérennité grâce, notamment, à l'intervention de la Commune.

Dans ce cadre, vous trouverez ci-après les mesures que nous souhaitons mettre en œuvre :

- Détail des mesures et adaptations proposées
- Mesures de contrôle et pérennité de l'ouvrage à mettre en place en concertation avec la Commune de Beausoleil

1. Détail des mesures et adaptations proposées

Vous trouverez ci-joint l'étude réalisée par le BET géotechnique spécialisé SOL ESSAIS qui précise l'ensemble des dispositifs techniques qui seront mis en place. Ces préconisations ont été validées par le BET TINEETUDE qui a rédigé l'étude environnementale.



Pour mémoire et conformément à nos échanges lors de la réunion du 6 décembre dernier, vous trouverez également en pièces-jointes des coupes du projet faisant apparaître l'éloignement des sous-sols du front de taille conformément aux recommandations du BET SOL ESSAIS.

2. Proposition de mesures de contrôle et pérennité des ouvrages

Dans le cadre de ses pouvoirs de police générale définis aux articles L. 2212-2 et L. 2212-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, Le Maire d'une Commune dispose de pouvoirs lui permettant de prescrire l'exécution des mesures de sécurité qui sont nécessaires et appropriées dans l'hypothèse où le danger menaçant un immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure.

Nous proposons de compléter et de renforcer ce pouvoir par la signature d'une convention entre la Maitrise d'Ouvrage et la Commune déléguant au Maire la faculté de vérifier l'état des installations de confortement de la falaise et lui donnant le pouvoir d'intervenir afin d'enclencher les travaux appropriés s'il le jugeait nécessaire.

Cette convention sera inscrite et opposable aux futurs copropriétaires dans le règlement de copropriété ainsi que dans les actes de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Le règlement de copropriété prévoira également une obligation d'entretien et de surveillance des installations grâce notamment :

- Au fonds de travaux mis en place par la Loi ALUR qui prévoit annuellement de réserver un minimum de 5% du budget prévisionnel des charges de la copropriété en cas de gros travaux à prévoir.
- A la mise en place, en complément du fonds 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.

Le rapport du BET SOL ESSAIS joint au présent courrier préconise notamment le passage régulier d'un géotechnicien spécialisé afin de procéder à :

- Une visite périodique annuelle éventuellement complétée après des évènements exceptionnels (grosses pluies notamment).
- Une inspection détaillée tous les 5 ans avec réalisation d'opérations de maintenance si nécessaire (reprise de la peinture anti corrosion, contrôle de la tension des câbles, purge des grillages, ...)



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Obligations inhérentes à la nature de l'opération immobilière projetée, la désignation ainsi que la mission du géotechnicien seront prévues et mentionnées dans les actes de VEFA ainsi que dans le règlement de copropriété. Elles seront à la charge de la copropriété.

Les rapports de contrôle seront envoyés à la copropriété ainsi qu'à la Commune de Beausoleil qui sera également conviée à chacune des visites et inspections afin de constater la bonne réalisation des travaux d'entretien ou de réfection qui pourraient être préconisés.

Si des travaux étaient préconisés, la Ville pourra alors mettre en demeure la copropriété d'y procéder dans les plus brefs délais et, le cas échéant, se substituer à cette dernière pour faire réaliser les travaux à ses frais. La Commune pourra ensuite se retourner vers la copropriété pour recouvrer sa créance.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, nous vous prions d'accepter, Monsieur Le Directeur, nos respectueuses salutations.

Le Maitre d'Ouvrage du Projet

Steven Reynaud

Directeur Général NEXITY

Copie M. le Maire de Beausoleil

P.J. :

- Rapport G2 SOL ESSAIS + annexes
- Coupes du projet