



06 JAN. 2020

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

LE PREFET

Nice, le 31 DEC. 2019

180

Monsieur le Maire,

Le secteur de projet Grima, qui vise à permettre la réalisation d'un programme immobilier intégrant une résidence senior et 134 logements locatifs sociaux (LLS), a fait l'objet de nombreux échanges entre la direction départementale des territoires et de la mer, vos services et le porteur de projet. Les compléments d'études sur le volet risques naturels, transmis récemment, sont satisfaisants et permettent aujourd'hui d'entrevoir l'aboutissement du projet.

Compte tenu de l'importance de cette opération pour votre commune, il me paraît important de porter à votre connaissance les points de vigilance suivants, qui me semblent devoir faire l'objet d'une attention particulière :

- Le secteur de projet est situé en zone bleue du plan de prévention des risques mouvements de terrain de votre commune. Au regard des premières conclusions de l'étude géologique et géotechnique présentées dans le dossier de déclaration de projet, j'ai souhaité disposer d'éléments complémentaires, transmis à mes services le 19 décembre dernier par le porteur de projet. Il s'avère que les modalités retenues de renforcement de la falaise par béton projeté, définies dans le rapport Sol-essais du 13 décembre 2019, constitueront une solution, certes coûteuse et lourde, mais satisfaisante pour traiter le risque d'effondrement de la falaise. En outre, les mesures de contrôle et de pérennité des ouvrages proposées pour en assurer le suivi peuvent également être considérées comme satisfaisantes. L'ensemble de ces propositions et éléments complémentaires devront être ajoutés au dossier de déclaration de projet (DP), avant de poursuivre la procédure et être transmis à l'autorité environnementale dans le cadre de la saisine de cas par cas en cours.

Monsieur le maire de Beausoleil
Mairie de Beausoleil
Hôtel de Ville
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Par ailleurs, la commune devra conclure, dans les meilleurs délais, la convention proposée avec la maîtrise d'ouvrage de l'opération, afin d'avoir concrètement la faculté de vérifier l'état des ouvrages de confortement qui auront été mis en œuvre dans le respect des présentes propositions et le pouvoir d'intervenir afin d'enclencher les travaux appropriés, si elle le juge nécessaire.

Concernant les contraintes environnementales, si la zone de projet n'est pas directement concernée par un zonage significatif de protection, elle se situe à proximité de zonages à enjeux (APPB, ZNIEFF, etc.).

Le projet fait, actuellement, l'objet d'une instruction au cas par cas par l'autorité environnementale (AE), en application des dispositions de l'article R.122-3 du code de l'environnement. A ce titre, l'avis de l'AE pourrait conclure à la réalisation d'une étude d'impact intégrant alors la procédure de dérogation liées aux espèces protégées. Dans le cas contraire, la procédure de dérogation espèces protégées resterait nécessaire, comme le conclut la pré-étude écologique transmise récemment, qui a fait apparaître des enjeux réels, en particulier liés à la présence de carrière, falaises, grottes, servant de gîte permanent à des chiroptères.

De plus, au regard des mesures lourdes de confortement de la falaise qui sont désormais retenues, l'impact de ces travaux devra impérativement être traité et pris en compte dans le dossier de demande de dérogation. Cette dérogation sera, d'ailleurs, nécessaire à l'instruction du volet défrichement du permis de construire (PC).

Concernant la production de logements sociaux (LLS), les 134 LLS (94 logements en pleine propriété et 40 logements en usufruit locatif social) associés au projet ont pu être agréés en 2019 et seront comptabilisés dans le bilan triennal 2017-2019 de votre commune.

Enfin, vos services ont récemment lancé une procédure de DP valant mise en compatibilité du PLU afin de rendre constructible le secteur de projet, actuellement en zone N du PLU. Il convient de rappeler que le PC, qui a d'ores et déjà été déposé, ne pourra aboutir avant l'approbation de cette procédure.

Mes services seront amenés à vous faire part d'observations plus détaillées sur le dossier de DP, lors de la réunion d'examen conjoint que vous devez prochainement organiser. D'ores et déjà, ce dossier paraît devoir être amélioré sous les deux aspects suivants :

D'une part, la mise en compatibilité du PLU consécutive à la procédure de DP devra instituer une servitude de mixité sociale (SMS). En effet, la DP doit mettre en œuvre les dispositions réglementaires permettant de garantir la réalisation du projet dans sa dimension sociale, ce qui devra se traduire par un emplacement réservé de SMS pris en application de l'article L.151- 41, 4° du code de l'urbanisme.

D'autre part, le dossier devrait être complété, en précisant le devenir de la zone IAU qui jouxte le secteur de projet et sur laquelle la commune envisage la création d'un parc naturel et paysager (délibération du 27 septembre 2019). Cette démarche viendrait appuyer la cohérence de la demande d'ouverture à l'urbanisation du secteur Grima.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

et très cordiale

Le Préfet des Alpes-Maritimes

06100



Bernard GONZALEZ