



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**sur le projet de construction de logements Route des Serres-
Chemin des Rainettes sur la commune de Beausoleil (06)**

**N° MRAe
2023APPACA4/3325**

PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du code de l'environnement (CE), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier de construction de logements Route des Serres-Chemin des Rainettes sur la commune de Beausoleil (06). Les maîtres d'ouvrage du projet sont SCCV Beausoleil Route des Serres et SCCV Beausoleil Chemin, des Rainettes.

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 permis de construire.

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 8 septembre 2020), cet avis a été adopté le 6 février 2023 en « collégialité électronique » par Philippe Guillard, Jean-François Desbouis, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par arrêtés des 11 août 2020 et 6 avril 2021, 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 l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 CE relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 CE, il en a été accusé réception en date du 07/12/2022. Conformément à l'article R122-7 CE, 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 12/12/2022 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 23/01/2023 ;
- par courriel du 12/12/2022 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis une contribution en date du 24/01/2023.

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 R122-7 CE, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE.

Conformément aux dispositions de l'article R122-7-II CE, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). 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 L122-1-1 CE, 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 L122-1 CE 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

SYNTHÈSE

La commune de Beausoleil, située dans le département des Alpes-Maritimes (06) à 20 km à l'est de Nice, compte une population de 13 153 habitants (INSEE 2020) sur une superficie de 2,79 km².

Le projet, porté par les maîtres d'ouvrage SCCV Beausoleil Route des Serres et Beausoleil Chemin des Rainettes, prévoit, sur une unité foncière d'environ 1,5 ha, la construction d'un nouveau quartier résidentiel sur les secteurs route des Serres, chemin de Rainettes et boulevard Guynemer.

Le projet planifie la construction de 296 logements, 442 places de stationnement, une piscine, des aménagements paysagers et le prolongement de la route des Serres, actuellement en impasse, créant ainsi une voie de raccordement au boulevard Guynemer. Le terrain, situé en milieu périurbain ouvert, est actuellement occupé par des maisons individuelles, des jardinets et des restanques de fruitiers et d'oliviers ; une zone naturelle au nord du site est inscrite en espace boisé classé au PLU en vigueur.

Par arrêté préfectoral du 18 août 2021, l'autorité environnementale chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre à étude d'impact cette opération de réalisation de cet ensemble de logements.

Au regard des risques de mouvements de terrain potentiellement subis et induits par ce projet de grande ampleur, la MRAe recommande d'affiner l'analyse avec, en particulier, la réalisation, comme préconisé par le rapport géotechnique joint au dossier, d'investigations à maille plus serrée au niveau des couches devant servir d'assise aux fondations, avec intégration des conclusions dans les études de conception des constructions.

Compte tenu de l'importance des volumes de terres à excaver et de la présence de polluants, la MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences liées à la gestion des déchets et d'apporter des précisions aux mesures d'évitement et de réduction en ce qui concerne le tri et le recyclage ainsi que le suivi et la gestion des matériaux et des déblais.

La MRAe souligne le fort enjeu paysager et recommande de compléter l'étude paysagère pour ce qui concerne les incidences sur le grand paysage.

Enfin, au vu de la pression d'aménagement sur la commune de Beausoleil, la MRAe considère que la prise en compte de l'environnement s'avère insuffisante au regard de l'analyse des effets cumulés. Elle recommande de compléter celle-ci sur la thématique biodiversité et de la réaliser sur les autres thématiques environnementales : risque lié aux mouvements de terrain, paysage, cadre de vie et nuisances (trafic routier, bruit, qualité de l'air).

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

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	4
AVIS.....	6
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	6
1.1. Contexte et nature du projet.....	6
1.2. Description et périmètre du projet.....	7
1.3. Procédures.....	9
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i>	9
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i>	9
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	9
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	9
1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées.....	9
2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....	10
2.1. Risques naturels liés aux mouvements de terrain.....	10
2.2. Sols pollués et gestion des déchets.....	11
2.3. Paysage.....	13
2.4. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	15
2.4.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i>	15
2.4.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i>	16
2.5. Effets cumulés.....	16

AVIS

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

1.1. Contexte et nature du projet

La commune de Beausoleil, située dans le département des Alpes-Maritimes (06) à 20 km à l'est de Nice, compte une population de 13 153 habitants (INSEE 2020) sur une superficie de 2,79 km². Elle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé en 2008, dont la révision générale a été lancée en 2020. Beausoleil fait partie de la communauté d'agglomération de la Riviera française et son territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de la Riviera française² dont le projet a été arrêté en septembre 2019, mais non encore approuvé.



Figure 1: Périmètre du projet (pointillé rouge) - Source : Étude d'impact

Le projet, porté par les maîtres d'ouvrage SCCV Beausoleil Route des Serres et Beausoleil Chemin des Rainettes, concerne la construction d'un programme immobilier sur les secteurs route des Serres, chemin de Rainettes et boulevard Guynemer. Il est localisé sur la moyenne corniche, au nord du

2 [Avis MRAe du 7 janvier 2020 sur l'élaboration du SCoT de la communauté d'agglomération de la Riviera française](#)

centre-ville de Beausoleil et de la principauté de Monaco, au cœur d'un quartier résidentiel actuellement occupé par des habitations et des espaces arborés.

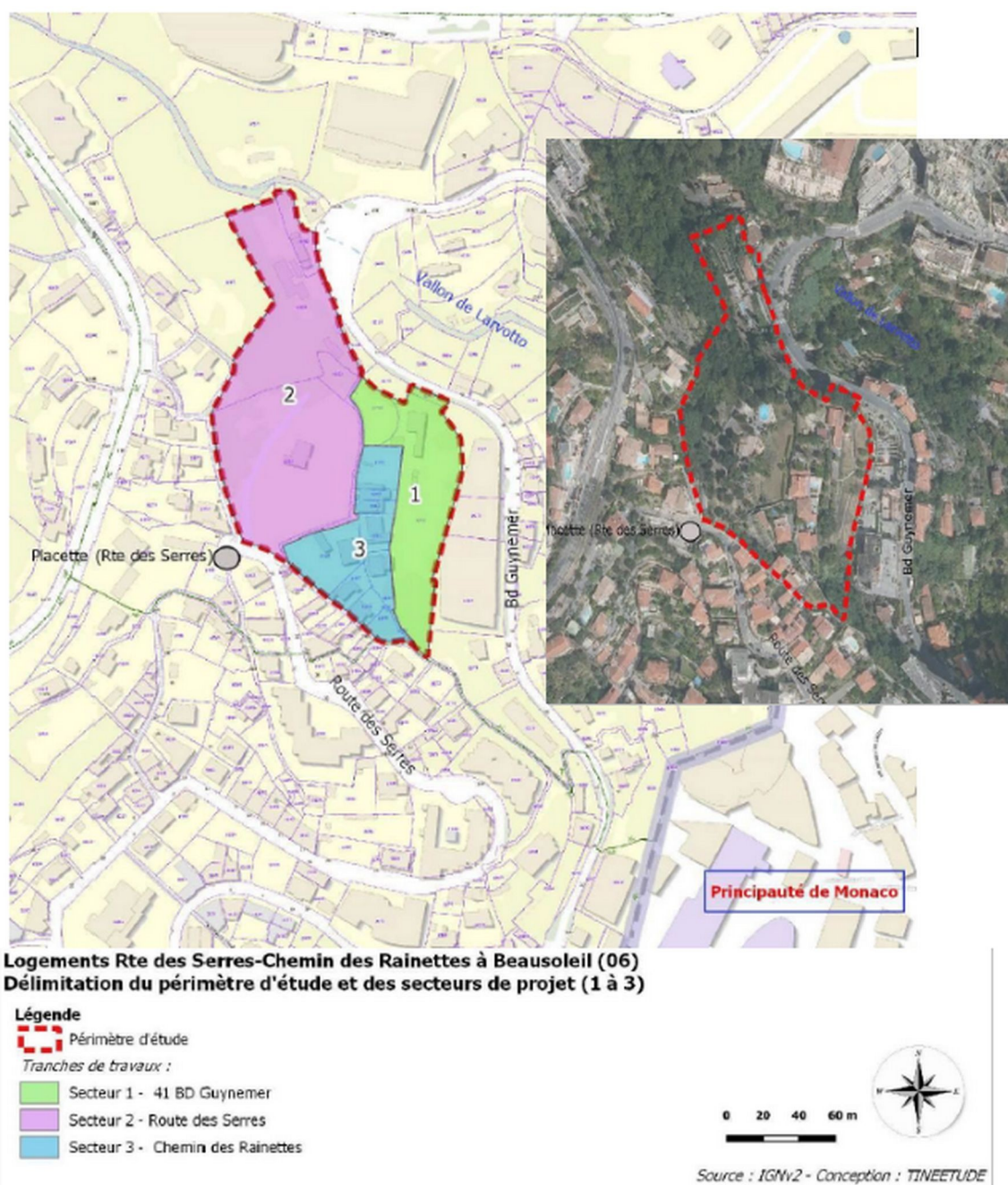


Figure 2: Localisation des secteurs de projet - Source : Étude d'impact

1.2. Description et périmètre du projet

Le projet comporte trois secteurs³ sur un périmètre d'environ 1,5 ha (15 424 m²). Il se développe, selon la demande de permis de construire (PC10), entre les cotes 132 m NGF à 183 m NGF, et porte sur la réalisation de :

³ Le secteur 1 dont le permis de construire a été délivré en février 2021 est en cours de réalisation. Les secteurs 2 et 3 ont respectivement une surface cadastrale de 9 220 m² (PC10) et 3 085 m² (PC11).

- 296 logements répartis sur 10 bâtiments (comprenant le secteur 1 en cours), pour une surface de plancher de 20 835 m² (incluant 8 logements sociaux sur le secteur 2 et 11 sur le secteur 3) ;
- 442 places de stationnement en extérieur et en sous-sols (entre un et quatre niveaux de sous-sols) ;
- une piscine ;
- des aménagements paysagers ;
- le prolongement de la route des Serres, actuellement en impasse, en créant une voie de raccordement au boulevard Guynemer qui sera ouverte à la circulation publique.

Au préalable, la démolition d'une vingtaine de constructions (habitations, piscines, abris de jardin, garages) et un défrichement d'une superficie boisée de 1 432 m² seront nécessaires.

La MRAe relève que la durée du chantier et son calendrier global ne sont pas précisés, ce qui mériterait d'être détaillé.

Le secteur de projet se situe en zone UCb au titre du zonage du PLU en vigueur (« zone urbaine Quartier de la Bordina au sud de la moyenne corniche, les Serres » du règlement) et dans sa partie nord en zone naturelle (N) classée en espace boisé classé (EBC) d'environ 2 000 m². Il est également en zone d'aléa bleu du plan de prévention des risques (PPR) mouvements de terrain.



Figure 3: Plan de masse du secteur de projet et de la voirie - Source : Étude d'impact

1.3. Procédures

1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le projet relevant d'un examen au cas par cas, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3-1 CE, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, une demande d'examen au cas par cas le 09/07/2021. Par arrêté préfectoral [n°AE-F09321P0215](#) du 18/08/2021, l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact. Un recours formulé par le maître d'ouvrage le 15/10/2021 a été rejeté en date du 15/12/2021.

1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

D'après le dossier, le projet relève des procédures de demandes d'autorisation suivantes : autorisation de défrichement relative au permis de construire « Les Serres » (pour les parcelles AC 289 et 392) et permis de construire.

1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

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

- la prise en compte des risques naturels (mouvements de terrain) ;
- la prise en compte des sols pollués, l'optimisation des terrassements et la gestion des déchets ;
- l'insertion paysagère du projet à l'échelle du quartier et du grand paysage ;
- la préservation de la biodiversité.

1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Formellement, l'étude d'impact comprend les divers aspects de la démarche d'une évaluation environnementale. Elle identifie les thématiques environnementales concernées par le secteur de projet sans toutefois les caractériser suffisamment ni les hiérarchiser clairement. Dès lors, l'état initial de l'environnement ne permet pas de mettre correctement en lumière les sensibilités environnementales du site vis-à-vis du projet.

La MRAe recommande d'approfondir l'état initial et de hiérarchiser les enjeux environnementaux au regard des sensibilités liées au projet.

1.6. Justification des choix, scénario de référence et solutions de substitution envisagées

Le dossier présenté ne fait état d'aucune analyse de solutions de substitution pour l'implantation du projet, ni d'étude comparative de variantes. L'étude d'impact indique que le projet répond à « *une demande économique* » et que le quartier des Serres / les Rainettes reste un « *secteur favorable pour l'implantation d'un nouveau quartier dans la mesure où les réseaux ainsi que les voiries sont existants et que le site se constitue de grandes propriétés favorables à la densification* ». De même, il est précisé que le maître d'ouvrage, dans sa réflexion globale du projet, a réalisé des études

architecturales et techniques de la construction et d'aménagement du quartier qui ont permis de mettre en avant un projet le moins impactant pour l'environnement. Or ces études ne sont pas présentées, même de manière synthétique, ni exploitées dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande de présenter une analyse argumentée des solutions de substitution pour l'implantation du projet et de justifier les raisons du choix du projet au regard des enjeux et des impacts sur l'environnement.

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

2.1. Risques naturels liés aux mouvements de terrain

Le périmètre du projet est situé en zone bleue du plan de prévention des risques⁴ (PPR) mouvements de terrain au titre de plusieurs phénomènes : ravinement léger, reptation et glissement de terrain. Les aléas sont de niveau 3 (moyen) à 4 (important).

Le règlement du PPR mouvements de terrain prévoit, pour ces trois phénomènes, des prescriptions⁵ à mettre en œuvre pour chacun des risques, et ce de manière cumulative.

Il apparaît que les prescriptions du PPR relatives à l'étude géotechnique et à la gestion des rejets d'eau sont respectées : un rapport géotechnique de type G2 AVP (annexe 8) est présent dans le dossier et des dispositifs techniques sont prévus pour permettre le drainage des eaux sur le terrain et leur rejet dans les réseaux d'eau.

Les conclusions du rapport géotechnique joint au dossier émettent un avis favorable, sous conditions d'études supplémentaires. Elles notent qu'« *Aucune trace d'instabilité importante n'a cependant été relevée sur le site, même si celui-ci a été classé en zone bleue du PPRM* » et qu'« *en fonction des études menées, nous pouvons donc émettre un avis favorable au projet de construction envisagé à condition que soient respectés les principes généraux suivants* » :

- réalisation d'une « *campagne d'investigations à maille plus serrée dès que les conditions d'accès sur le site le permettront, en vue de préciser le niveau des couches devant servir d'assise aux fondations ainsi que leurs caractéristiques mécaniques principales*⁶ » ;
- « *de tenir compte, dès le stade de la conception du projet, de la forte hétérogénéité des terrains sous-jacents nécessitant de donner, à l'ensemble fondations/ossatures de la construction envisagée, une très forte rigidité pour lui permettre d'encaisser un défaut local éventuel de portance. Cette rigidification devra faire l'objet d'une étude spécifique par un ingénieur en structure.* »

4 Le plan de prévention des risques (PPR) mouvement de terrain a été approuvé le 15/05/2001.

5 Les dispositions du PPRM applicables en zone bleue sont notamment : l'obligation d'une étude géotechnique, l'interdiction de toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser les sols (déboisement, excavation, remblais...), l'interdiction d'épandage d'eau en surface (l'ensemble des rejets doivent s'effectuer dans un réseau), les projets doivent être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité précaire, les projets doivent préserver les couloirs naturels des ravines et vallons.

6 « *Les risques de tassements absolus et différentiels, résultant de l'application de contraintes importantes sur les sols d'assise, pourront être utilement vérifiés dans le cadre d'une mission de type G2 PRO, mais il convient, dès à présent, de tenir compte de l'effet favorable, pour ce type de comportement, au regard du poids de terres excavées pour la réalisation des niveaux d'infrastructure* » (annexe 8).

Le dossier, quant à lui, ne précise pas les suites qui seront données à ces recommandations d'études supplémentaires par le maître d'ouvrage. A fortiori, n'est pas non plus décrit le processus de prise en compte et de validation des conclusions de telles études dans la conception, les autorisations et la mise en œuvre du projet.

Pour la MRAe, compte tenu des terrassements et des excavations envisagés, d'une ampleur notable en volume (77 000 m³ au total) et en dimension (sur plus de 15 mètres au droit de certains bâtiments), ces travaux sont susceptibles de modifier les chemins d'écoulement des eaux de pluies et possiblement l'aléa de ravinement.

Par ailleurs, au regard des études techniques présentées, l'absence de vulnérabilité du projet aux risques de mouvement de terrain n'est pas établie dans l'aire d'étude et l'augmentation potentielle du risque de déstabilisation pour les sites et les habitations limitrophes au site du projet n'est pas écartée. Les dispositions prises à toutes les étapes du projet doivent garantir la stabilité du versant et, de manière générale, la non-aggravation de l'aléa mouvement de terrain à l'amont et aval du site.

Au regard des risques de mouvements de terrain potentiellement subis et induits par ce projet de grande ampleur, la MRAe recommande d'affiner l'analyse avec en particulier la réalisation, comme préconisé par les conclusions du rapport géotechnique, d'investigations à maille plus serrée au niveau des couches devant servir d'assise aux fondations, puis l'intégration des conclusions dans les études de conception des constructions. La MRAe recommande de préciser les études supplémentaires qui seraient ainsi réalisées, ainsi que le processus de validation et de prise en compte de leurs conclusions dans le calendrier et le phasage global du projet (conception, autorisations, mise en œuvre).

2.2. Sols pollués et gestion des déchets

Un état des lieux de la qualité des sols a été réalisé afin de prendre en compte les pollutions avant travaux. Il est présenté dans l'annexe 3 : étude de la qualité des sols par le bureau d'études SOL-Essais Environnement. Les investigations des sols (plusieurs sondages jusqu'à 10 mètres de profondeur, menés en novembre 2020 et septembre 2021) font ainsi apparaître :

- des dépassements du seuil d'acceptation des terres en ISDI⁷ dans les remblais de surface (plomb, zinc) ;
- la présence de métaux à de fortes teneurs (cuivre et zinc, et dans une moindre mesure en plomb et cadmium) dans les échantillons de surface ;
- des teneurs ponctuelles et plus significatives en hydrocarbures.

Cette étude relève que plusieurs parcelles n'ont pu être examinées et qu'il conviendra de les prospecter avant le commencement des travaux afin de confirmer la présence ou l'absence de sources potentielles de pollution et de risques sanitaires associés.

L'étude évalue le volume de terres non inertes évacué à 215 m³ et préconise des recommandations.

Or les informations données dans l'étude d'impact divergent sur plusieurs points de l'étude de sols et de ses préconisations. Ainsi :

- l'étude d'impact indique que des investigations « complètes » ont conclu que le volume total de terres à excaver dans le cadre du projet est d'environ 77 015 m³, dont 76 915 m³ de terres

7 ISDI : installations de stockage de déchets inertes.

inertes⁸ et 100 m³ de terres non inertes (et non 215 m³ comme dans l'étude de sols) et que les pétitionnaires ont prévu de réutiliser sur le site d'implantation autant de déblais que possible, évalués à environ 5 000 m³ de terres susceptibles d'être réutilisées en talus et en jardinière (remblais) ;

- les parcelles non investiguées sont les parcelles 286-287 et 688 à 690 (annexe 3) et non 4, 5, 281 et 282 (étude d'impact) ;
- le bureau d'étude recommande le retrait et l'élimination hors site des terres impactées en métaux, mais aussi en hydrocarbures (annexe 3) ;
- une recommandation de l'étude préconise : « *Une attention particulière à la qualité des sols au droit de la serre située parcelle n°AC 4 lors de la démolition du site (sols non visibles le jour de la visite)* ».

Pour la MRAe, au regard des éléments avancés dans le dossier et sous réserve des éventuelles investigations complémentaires des parcelles non examinées, le chantier sera donc excédentaire d'environ 72 000 m³. Les incidences directes et indirectes de leur gestion en phase chantier et les mesures associées (moyens de tri, suivi des matériaux évacués par type, bordereaux de suivi des déchets de chantier) ne sont pas détaillées. Les noms et implantations des installations dûment autorisées à les gérer en cas de traitement hors site ne sont pas précisées. Les mesures d'évitement et de réduction proposées sont d'ordre général, sans données chiffrées. Elles ne précisent pas, par exemple, si des bennes et des conteneurs couverts seront utilisés afin de limiter les effets du chantier sur le milieu humain (dispersion de déchets et de poussières...), si une information préalable de tous les intervenants sera réalisée afin de les sensibiliser à la gestion des déchets, si un plan de gestion des déchets (vérification, contrôle...) est prévu, etc.

De manière globale, la MRAe rappelle que la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte comporte un volet relatif à la lutte contre les gaspillages et à la promotion de l'économie circulaire, notamment au travers de divers objectifs et dispositions concernant les déchets du BTP, incluant les déchets inertes. Le SRADDET (volet PRPGD)⁹ décline localement ces dispositions, notamment au travers de l'objectif réglementaire de valorisation de plus de 70 % des déchets issus de chantiers du BTP inertes et non inertes dès 2020, en 2025 et en 2031.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences liées à la gestion des déblais et déchets de chantier, à savoir : réaliser l'estimation des types et des quantités de déchets produits durant la phase de construction ; présenter les études effectuées pour caractériser la qualité des sols, en cohérence avec l'étude d'impact ; apporter des précisions aux mesures d'évitement et de réduction en ce qui concerne le tri et le recyclage, le suivi et la gestion des matériaux et des déblais (pollués ou non), ainsi que leur éventuelle destination hors site dans le

8 Un déchet inerte (non dangereux) est un « *déchet qui ne subit aucune modification physique, chimique ou biologique importante, qui ne se décompose pas, ne brûle pas, ne produit aucune réaction physique ou chimique, n'est pas biodégradable et ne détériore pas les matières avec lesquelles il entre en contact d'une manière susceptible d'entraîner des atteintes à l'environnement ou à la santé humaine* ». Ces déchets peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets inertes (ISDI) ou valorisés dans des installations de traitement de matériaux

9 Le plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) est intégré au schéma régional d'aménagement et du développement durable du territoire (SRADDET) est un outil de planification globale de la prévention et de la gestion de l'ensemble des déchets produits sur le territoire, qu'ils soient ménagers ou issus des activités économiques. Il a pour rôle de mettre en place les conditions d'atteinte des objectifs nationaux de réduction des déchets à la source en priorité, d'amélioration des taux de tri et de valorisation des déchets en second lieu. Il joue un rôle majeur sur un certain nombre de piliers de l'économie circulaire, remplaçant la prévention au cœur du système de valeurs, et favorisant l'amélioration continue du recyclage et des valorisations matière et énergétique.

respect de la hiérarchie de traitement et de la proximité de traitement des déchets par rapport à leur lieu de production.

2.3. Paysage

La zone de projet se trouve dans le site inscrit « Littoral de Nice à Menton ». Elle est implantée sur des coteaux qui dominent la bande littorale et en constituent le fond de décor, en lisière sud-ouest du vallon de la Rousse (ou Roussa), structure géographique structurante de la ville¹⁰. Le milieu, à caractère périurbain ouvert, est actuellement constitué de parcelles aménagées en plates-formes occupées par des maisons individuelles, des jardinets et des restanques de fruitiers et d'oliviers.

La MRAe constate que l'étude d'impact aborde le sujet paysage de manière succincte. Les composantes paysagères sont insuffisamment caractérisées et le niveau des enjeux n'est pas défini. Il conviendrait que les éléments de l'annexe 9 (étude paysagère) décrivant l'environnement existant et le projet d'aménagement, ainsi que ceux abordés dans le dossier de permis de construire, soient repris dans l'étude d'impact et complétés.

Selon l'état initial, sur le secteur des Serres/Rainettes, *« les enjeux paysagers sont de maintenir le point de vue remarquable depuis les parcelles qui recevront le projet et de conserver la limite de l'urbanisation autour de la parcelle directement en contact avec les zones naturelles existantes en évitant tout mitage qui pourrait dégrader le paysage de la commune »*.

Pour la MRAe, les vues vers l'horizon représentent en effet un enjeu fort du site, car le panorama est déjà bien occupé par les tours construites en limite sur le territoire de Monaco. La préservation des perspectives vers la mer est d'ailleurs une orientation importante précisée dans le projet du PADD de la commune. Il est donc essentiel que l'étude démontre en quoi les vues intéressantes et sensibles sont préservées, en particulier les vues vers les horizons dégagés sur la mer (depuis les abords immédiats et depuis les vues lointaines sur le projet). Or, le dossier ne présente pas d'étude des perspectives et n'aborde pas la question du mitage des ensembles paysagers et des continuités vertes existantes.

En ce qui concerne les incidences sur le paysage, l'analyse se limite à présenter les propositions d'aménagement sans en évaluer l'efficacité sur la cohésion paysagère du site. Ainsi, l'étude d'impact indique que *« la physionomie paysagère du secteur restera inchangée dans la mesure où les espaces formant l'aire d'étude sont ouverts et urbanisés aujourd'hui »*, sans objectiver cette conclusion aux différentes échelles de lecture du paysage.

Pour la MRAe, cette affirmation reste à démontrer, car les petites constructions existantes seront remplacées par des bâtiments beaucoup plus hauts en R+4/R+5 et la densité sera bien plus importante qu'actuellement. Le projet immobilier (réalisation de terrassements, voiries et constructions) entraînera *de facto* une modification du paysage existant. L'étude d'impact présente des perspectives axonométriques et des représentations des ambiances au cœur des îlots certes verdoyantes, mais il est essentiel de réaliser des vues depuis les abords pour permettre d'appréhender la vision d'ensemble depuis le sol. De même, les simulations ne sont pas adaptées pour rendre compte des perceptions lointaines vers le littoral ou lors des déplacements à l'échelle du quartier. Il manque enfin des perceptions du projet depuis des points de vue pertinents, afin d'illustrer l'insertion paysagère du projet dans le grand paysage.

¹⁰ Dans le cadre la révision générale du PLU, le secteur de projet présente des valeurs paysagères et environnementales intéressantes à préserver, identifiées dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables (orientation I Confirmer l'identité paysagère et environnementale).

La MRAe recommande de compléter le chapitre de l'étude d'impact dédié aux enjeux paysagers (caractérisation des composantes et de la structuration du paysage, enjeux). La MRAe recommande également d'identifier et de justifier les points de vue pertinents à prendre en compte (fréquentés, éloignés, sensibles), de requalifier le niveau des impacts du projet sur le paysage proche et lointain et de démontrer la préservation des perspectives significatives par le projet.

Le projet s'inscrit sur un site où la topographie est escarpée et prévoit la création d'une voie de desserte nouvelle au-dessus de hauts murs de soutènement, avec un raccordement sur le boulevard Guynemer.

Pour la MRAe, le traitement des soutènements (cf. figure 4) est un enjeu déterminant pour assurer l'intégration architecturale et paysagère du site, y compris les hauts murs de soutènements le long de la D51 (boulevard Guynemer). Or ce volet n'est pas abordé et les impacts du projet sur les aménagements urbains et paysagers existants au niveau du raccordement entre la nouvelle voie et le boulevard Guynemer ne sont pas évalués.

La MRAe recommande d'évaluer les impacts du raccordement entre la nouvelle voie et le boulevard Guynemer et de définir précisément le traitement architectural et paysager des murs de soutènements qui seront fortement perçus dans le paysage.



Figure 4: A gauche : vue sur le mur en béton existant depuis la D51 – Source : Google StreetView A droite : Zoom sur l'insertion du projet dans le site selon PC6, le mur en béton semble végétalisé sur le photomontage alors que cette zone est à priori hors périmètre projet.

L'étude d'impact propose plusieurs mesures intéressantes qui prévoient « des aménagements paysagers conçus pour créer un couvert de type zone naturelle » : toitures terrasses, associant des boisements à essence méditerranéenne, zone de garrigues (massifs de graminées, de tapissantes de couvres sols), un grand jardin central constitué d'une oliveraie. Le dossier indique que les essences sélectionnées sont locales ou exogènes, et adaptées à l'implantation en milieu urbain notamment par leur tolérance vis-à-vis des périodes de sécheresse. Toutefois, il ne précise pas suffisamment les mesures proposées pour accompagner le pied du bâti et les façades, qui représentent des surfaces importantes et atténuer les effets du soleil sur des murs parfois très exposés. Enfin, la végétalisation des murs de soutènements, si elle est évoquée ponctuellement (mise en place de plantes grimpantes et retombantes), n'est pas détaillée techniquement alors que les modalités, notamment la quantité de terre végétale disponible, sont essentielles pour leur reprise et leur pérennité, et donc leur capacité à assurer l'intégration paysagère des ouvrages.

Dans le cadre de cette démarche de végétalisation, la MRAe attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de :

- décrire les conditions de mise en œuvre et d'entretien pérenne des plantations, notamment pour assurer la durabilité dans le temps des toitures végétalisées, de privilégier des espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés ;
- préciser la manière dont les végétaux vont être entretenus et arrosés et de prévoir un suivi régulier sur plusieurs années pour s'assurer de la pérennité des sujets transplantés et de leur remplacement dans le cas où ils dépériraient ;
- rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation dans un contexte de mouvement de terrain) et de retenir des dispositions constructives permettant de limiter ou de prévenir l'apparition de gîtes larvaires pour les moustiques (plusieurs bassins de rétention des eaux pluviales, création de points d'eau pour les amphibiens) ;
- assurer un entretien des espaces verts en respectant l'interdiction de l'usage de produits phytosanitaires.

La MRAe recommande de décrire les modalités techniques de mise en œuvre et d'entretien pérenne des plantations en vue d'assurer une intégration paysagère pérenne des diverses composantes du projet.

2.4. Milieu naturel, y compris Natura 2000

2.4.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

Le projet n'intercepte aucun périmètre de protection réglementaire ou d'inventaire. Les espaces naturels sensibles / protégés recensés dans un rayon de 2 km sont : la ZNIEFF de type I « Adrets de Fontbonne et du Mont Gros » localisée à 400 m au nord du site, la ZNIEFF de type I « Mont Agel » localisée à 1,7 km au nord-ouest, la ZNIEFF de type I « Tête de chien » localisée à 2 km au sud-ouest, la zone Natura 2000 directive Habitats « Corniches de la Riviera » à 400 mètres au sud-ouest et 600 mètres au nord et la zone Natura 2000 directive Habitats « Cap Martin » à 1,5 km à l'est.

Au titre de la trame verte et bleue de l'ex-schéma régional de cohérence écologique (SRCE) intégré dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), la zone d'étude est, dans sa partie nord, localisée en réservoir de biodiversité à remettre en bon état. Elle est par ailleurs concernée par le plan national d'action en faveur du Lézard ocellé (présence hautement probable).

2.4.1.1. Les enjeux et les impacts

L'état initial indique que des relevés de la faune, de la flore et des habitats ont été réalisés sur « le périmètre d'étude relative à l'emprise du projet de construction, l'emprise des travaux et la zone influencée par le projet et les travaux ». La pression d'inventaire, avec huit passages menés entre octobre 2020 et juillet 2021, paraît proportionnée. Une carte de synthèse identifie les enjeux sur le périmètre d'étude pour les habitats et la flore (aucune espèce protégée détectée) et la faune (espèces protégées observées : quatre reptiles, un amphibien, un chiroptère (pipistrelle de Kuhl). Les niveaux sont qualifiés de faibles à forts. L'étude identifie un enjeu lié à la présence d'espèces exotiques envahissantes. D'après le dossier, le site ne présente pas de gîtes d'hibernation de chiroptères au sein de la zone de projet, mais une zone de chasse et, en périphérie, des gîtes arboricoles. Enfin, le périmètre d'opération présente un couloir de déplacement identifié en tant que corridor écologique en « pas japonais ».

Les impacts liés aux travaux et les impacts pérennes liés à l'effet de substitution sont qualifiés de moyens à forts, notamment vis-à-vis des reptiles, des amphibiens et des chiroptères, en raison de la destruction de murs en pierres, de points d'eau, du dérangement des chiroptères, avec également le risque de propagation d'espaces floristiques envahissantes. En phase exploitation, les impacts sont qualifiés de négligeables.

2.4.1.2. Mesures d'évitement, de réduction, et de compensation (ERC)

L'étude d'impact propose des mesures d'évitement et d'accompagnement en phase chantier (l'adaptation du calendrier des travaux, la conservation d'une zone tampon entre les secteurs bâtis et les milieux naturels, la recréation d'habitats favorables aux reptiles) comme en phase exploitation (création d'un passage inférieur à petite faune, recréation de points d'eau pour les amphibiens, et d'habitats favorables aux oiseaux et chiroptères, adaptation de l'éclairage en faveur de la faune nocturne, ensemencement des espaces verts en espèces mellifères et plantation de haies arbustives et la préservation du front boisé de la falaise qui constitue un lien entre le réservoir de biodiversité au sud du périmètre et le futur parc paysager à l'ouest du périmètre).

La MRAe relève que les incidences résiduelles sur la biodiversité sont négligeables sous réserve de la mise en œuvre effective des mesures proposées dans le dossier.

La MRAe note toutefois que l'étude d'impact ne retranscrit que quelques mesures et invite le porteur à harmoniser les différents documents liés avec les permis de construire (étude d'impact, plans, annexes), afin de garantir la prise en compte de toutes les mesures d'évitement et de réduction proposées, pour en faciliter la prescription dans les permis de construire à venir.

2.4.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Le périmètre d'étude se situe en dehors du réseau Natura 2000, mais à 400 m au plus près de la zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 des « Corniches de la Riviera » et à 1,5 km à l'est de la ZSC « Cap Martin » (FR9301995).

Selon l'étude d'impact, seul le Petit Rhinolophe, chiroptère d'intérêt communautaire du site Natura 2000, est potentiellement présent sur la zone et des mesures ERC ont permis de préserver cette espèce. Elle conclut que *« le projet n'aura aucune incidence sur les habitats, sur les espèces floristiques et sur les espèces faunistiques, ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000, dans la mesure où aucun de ces éléments sont présents sur la zone du projet »*.

La MRAe n'a pas d'observation à formuler sur cette conclusion.

2.5. Effets cumulés

L'analyse des incidences cumulées du projet avec d'autres projets existants connus sur la commune, est abordée.

L'étude d'impact identifie deux projets sur lesquels la MRAe s'est prononcée : la [mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme \(PLU\) de Beausoleil \(06\) pour le projet de construction de logements et d'une crèche \(avis du 16 mars 2020\)](#) et le [projet d'aménagement d'un quartier résidentiel au lieu-dit Grima \(avis du 7 septembre 2020\)](#).

La MRAe note que le projet est également susceptible d'avoir des effets cumulés avec le [projet d'aménagement \(hôtels-club-espace conférences\) du Vallon de la Noix sur la commune de Beausoleil](#)

[\(avis MRAe du 27 juin 2019\)](#), situé à environ 300 mètres du secteur de projet et non référencé dans l'étude d'impact.

L'analyse des effets cumulés est très succincte et conclut que « *compte tenu de la mise en place de mesures similaires dans le cadre du Projet de construction – il peut être confirmé que les projets concernés sont insusceptibles d'avoir des effets cumulés sur la biodiversité à l'échelle de la commune de Beausoleil et de ses abords* ». L'étude d'impact ne présente pas les interactions avec le projet ni d'analyse objectivée par des indicateurs qualitatifs et quantitatifs. Elle ne décrit pas les mesures compensatoires prévues dans les projets. De même, les autres thématiques environnementales, comme le risque d'inondation induit lié à l'imperméabilisation des sols et aux mouvements de terrain, le paysage, le cadre de vie et les nuisances (trafic routier, bruit, qualité de l'air) ne sont pas abordées sous l'angle des effets cumulés.

La MRAe commande de compléter l'analyse des effets cumulés sur la biodiversité et d'élargir l'évaluation à l'ensemble des thématiques environnementales, notamment les risques d'inondation et de mouvements de terrain, le paysage, le trafic routier et ses conséquences en termes de bruit et de qualité de l'air, afin de caractériser objectivement les effets résiduels.