

Demande déposée le 28/07/2022, complétée les 28/10/2022, 13/12/2022 et 29/03/2023		N° PC 006 012 22 H0010	
Par :	SCCV BEAUSOLEIL ROUTE DES SERRES Représentée par Monsieur Pierre-Henry PENE	Surfaces <u>déclarées</u>	
Demeurant :	58-60 AVENUE EDOUARD VAILLANT C/O OGIC 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Plancher existante et démolie (3 maisons individuelles) :	304 m²
		Plancher créée :	8416 m²
Nature des travaux :	Démolition totale de l'existant et construction de trois bâtiments à usage d'habitation collective composés de 117 logements (dont 8 LLS) avec stationnement en sous-sols.	Nombre de places de stationnement :	172
Terrain sis :	CHEMIN DES RAINETTES – CHEMIN DES SERRES 06240 BEAUSOLEIL Références cadastrales : AC 4, 5, 289, 392 Superficie de l'assiette foncière : 9220 m²		

Monsieur le Maire de la Ville de BEAUSOLEIL

VU la charte de l'environnement de 2004, à valeur constitutionnelle, notamment les dispositions de son article 5 définissant le principe de précaution, lesquelles disposent que « lorsque la réalisation d'un dommage, bien qu'incertaine en l'état des connaissances scientifiques, pourrait affecter de manière grave et irréversible l'environnement, les autorités publiques veillent, par application du principe de précaution et dans leurs domaines d'attributions, à la mise en œuvre de procédures d'évaluation des risques et à l'adoption de mesures provisoires et proportionnées afin de parer à la réalisation du dommage» ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions des articles L.151-28, L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants ;
VU le Code de l'environnement, notamment les dispositions des articles L.122-1, L.123-19 et suivants, R.122-7 et suivants, R.123-46-1 et suivants ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment les dispositions des articles L.302-5, R.113-18 ;

VU la loi du 2 mai 1930 modifiée, relative à la protection des monuments naturels et des sites, codifiée sous les articles L.341-1 à L-341-22 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 20 mars 1973, portant inscription de la totalité de la commune en site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 susvisée, codifiée à l'article L.341-1 du code de l'environnement et de la servitude d'utilité publique correspondante A.C.2 annexée au PLU en vigueur ;

VU le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) pour la période 2022-2027 sur le bassin Rhône-Méditerranée approuvé par arrêté n°22-065 de Monsieur le Préfet de la Région Auvergne Rhône Alpes en date du 21 mars 2022 ;

VU la stratégie locale de gestion du risque d'inondation 2016-2021 pour le Département des Alpes-Maritimes concernant les territoires à risque important (TRI) du secteur Nice-Cannes-Mandelieu La Napoule ainsi que les communes littorales concernées par l'aléa submersion marine, dont la ville de Beausoleil fait partie ;

VU le programme d'actions STEPRIM établi par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) en articulation avec le programme de Gestion Intégré des Risques Naturels (GIRN) à l'échelle du SMIAGE MARALPIN, approuvé par le Conseil Communautaire de la CARF en date du 22 juin 2023 et par le Conseil Municipal de la Ville de Beausoleil par délibération en date du 13 juillet 2023 ;

VU le « porter à connaissance complémentaire » en date du 16 février 2023 notifié à la Commune de Beausoleil le 20 février 2023 par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et relatif au risque inondation à l'aune du PGRI susvisé ;
VU la lettre circulaire de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 7 juin 2023 relative au Plan de Gestion des Risques d'Inondation pour la période 2022-2027 et ses conséquences sur les Communes dotées d'un document d'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par Conseil Municipal en date du 30 janvier 2008, exécutoire le 8 mars 2008, en sa dernière version exécutoire le 16 avril 2022 ;
VU les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme susvisé, secteur UCb et N ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2011, instaurant une majoration du volume constructible pour la réalisation de programmes de logements sociaux dans certains secteurs en application de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au moment de l'adoption de ladite délibération ;

VU l'arrêté n°AE-F09321P0215 du 18 août 2021 de Monsieur le Préfet de Région portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement ;

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de Beausoleil en date du 12 mai 2023, initiant la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) ;

VU la procédure de participation du public par voie électronique organisée du 31 mai 2023 au 30 juin 2023 conformément aux dispositions des articles L.123-19 et suivants du Code de l'environnement ;

VU la synthèse des observations et propositions du public reçues dans le cadre de la PPVE, en date du 11 juillet 2023 ;

VU la demande de permis de construire valant permis de démolir susvisée ;

VU la notification de la modification du délai d'instruction accompagnée d'une demande de pièces manquantes effective le 31 août 2022 ;

VU la notification le 21 février 2023 de la suspension du délai d'instruction suite à l'avis de la MRAE en date du 6 février 2023 concernant la qualité de l'étude d'impact réalisée ;

VU l'étude d'impact environnemental relatif au projet de construction de logements Route des Serres-Chemin des Rainettes en date d'octobre 2023 réalisée par TINEETUDE Ingénierie ;

VU la note complémentaire géotechnique en date du 12 septembre 2022 réalisée par la SAM Expertises & Géotechnique ;

VU le rapport final relatif au diagnostic de la qualité environnementale des sols réalisée par le BET « Sol-Essais » en date du 13 septembre 2022 ;

VU l'étude hydraulique en date du 8 septembre 2022 réalisée par l'entreprise « EAU ET PERSPECTIVES » ;

VU le diagnostic avant démolition réalisé par l'entreprise APAVE ;

VU l'étude de mobilité réalisée par l'entreprise « ETC » en 2022 ;

VU la note acoustique réalisée le BET « IDEM » en date du 9 septembre 2022 ;

VU le rapport géotechnique G2 AVP en date du 26 octobre 2022 réalisée par le BET « Sol-Essais » ;

VU l'étude paysagère réalisée par ES Paysages en octobre 2022 ;

VU le document réalisé par TINEETUDE Ingénierie le 18 février 2022 relatif au suivi écologique des travaux d'aménagement et de construction de la résidence au 41 Boulevard Guynemer à Beausoleil ;

VU l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 6 février 2023 ;

VU le mémoire en réponse du maître d'ouvrage de l'opération à l'avis de la MRAE, en date du 15 mars 2023 ;

VU la note technique complémentaire réalisée par la SAM Expertises & Géotechnique en date du 16 février 2023 ;

VU la note technique en date du 20 février 2023 du BET « Sol-Essais » ;

VU le rapport d'étude de sol en date du 6 mars 2023 du BET « Sol-Essais » ;

VU la note technique en date du 27 février 2023 du BET « Sol-Essais » relative au diagnostic de la qualité environnementale des sols ;

VU la notice d'ES Paysages en date de février 2023 ;

VU l'accord en date du 30 novembre 2022 de la *Direction des Routes et des Infrastructures de Transport du Département des Alpes-Maritimes* ainsi que l'observation complémentaire quant à la gestion de l'accès au projet transmise par courrier le 3 juillet 2023 (copie jointe) ;

VU le courrier d'ENEDIS en date du 9 décembre 2022 pour une puissance de 1000 KVA avec une extension de 2x20 mètres de réseau HTA + 6 x 10 mètres de réseau BT, et la création de deux postes sur le terrain d'assiette de l'opération ;

VU l'avis favorable en date du 11 janvier 2023 par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France au titre des articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et R 425.30 du code de l'urbanisme (copie jointe) ;
VU l'avis favorable avec prescriptions en date du 13 janvier 2023 du *Service Départemental d'Incendie et de Secours* (copie jointe) ;
VU le courrier d'*ORFEO-VEOLIA* daté du 3 mai 2023 attestant la possibilité avec réserves de desserte du projet en eau potable (copie jointe) ;
VU l'avis favorable sous réserves émis le 9 mai 2023 par la *Direction Eau et Assainissement de la Communauté de la Riviera Française* relatif à la gestion projetée des eaux pluviales (copie jointe) ;
VU le courrier d'*ORFEO-VEOLIA* daté du 25 mai 2023 dans lequel un avis défavorable est prononcé quant au raccordement du projet aux réseaux d'eaux usées sans sujétion de dévoiement des réseaux existants (copie jointe) ;

CONSIDERANT QUE le projet a fait l'objet d'une étude au cas par cas par Monsieur le Préfet de Région, lequel l'a soumis par la suite à une procédure d'évaluation environnementale ce qui a eu pour conséquence, notamment d'obliger l'autorité compétente pour l'instruction de la présente demande à organiser une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) conformément aux dispositions de l'article L.123-19 du Code de l'environnement ;

CONSIDERANT QUE le projet soumis à participation du public par voie électronique correspond également à un projet qui requiert des démolitions en site inscrit et que dès lors, ces deux éléments, conformément aux dispositions de l'article R.424-2 font obstacle à ce que la présente demande donne lieu à une décision tacite favorable dans le cas où l'autorité compétente pour l'instruction se prononce après l'expiration du délai d'instruction ;

CONSIDERANT QU'en application des dispositions de l'article R.423-37-3 du Code de l'urbanisme, le délai d'instruction a été suspendu jusqu'à la fin de la procédure de participation du public par voie électronique ;

CONSIDERANT QUE le délai d'instruction à compter de la complétude du dossier majorée à 4 mois a repris le 1^{er} juillet 2023 ;

CONSIDERANT les dispositions suivantes de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

CONSIDERANT le programme d'actions STEPRIM établi par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) en articulation avec le programme de Gestion Intégrée des Risques Naturels (GIRN) à l'échelle du SMIAGE MARALPIN qui décrit « *les vallons côtiers de la CARF comprennent de nombreux cours d'eau à écoulement permanent ou intermittent. Les bassins versant de ces vallons se caractérisent par une topographie très pentue et des zones d'érosion à l'amont. En cas de fortes intempéries, les eaux de ruissellements peuvent alors générer sur ces vallons des écoulements rapides, à forte charge hydraulique et sédimentaire. Des crues et laves torrentielles, ainsi que des glissements de terrain sont donc susceptibles de toucher les enjeux situés au droit et en aval de ces vallons* » ;

CONSIDERANT QUE par « porter à connaissance complémentaire » en date du 16 février 2023, la Commune de Beausoleil doit dans le cadre de sa révision du Plan Local d'Urbanisme réaliser une étude hydraulique permettant de qualifier le risque inondation à l'échelle des vallons de son territoire ;

CONSIDERANT que l'ensemble des vallons de la Commune de Beausoleil, dont le vallon de La Rousse situé au droit de l'opération objet du permis de construire, ont été identifiés par la CARF comme secteurs à enjeux considérés et sont inclus dans l'étude de risques à intervenir en vue d'acquiescer une vision globale du fonctionnement hydraulique et sédimentaire de ces cours d'eau et une meilleure compréhension de l'aléa inondation et du risque torrentiels ;

CONSIDERANT QUE l'implantation partielle de ce projet dans une zone considérée comme sensible au risque torrentiel est de nature à porter atteinte à la sécurité publique et justifie au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme que le permis sollicité soit refusé ou assorti de prescriptions ;

CONSIDERANT QUE par lettre circulaire de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 7 juin 2023, la Commune de Beausoleil en tant que collectivité territoriale compétente pour élaborer un document d'urbanisme a été notifiée du nouveau Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027, lequel prévoit une disposition « D1-3 » visant à « ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque » ;

CONSIDERANT QUE cette lettre circulaire et son annexe rappellent que cette disposition « D1-3 » prévoit qu'en l'absence d'une qualification de l'aléa de référence en matière de risque inondation, il y a lieu d'appliquer un principe général d'interdiction de constructions nouvelles dans l'emprise de la zone inondable ;

CONSIDERANT QUE les études hydrologiques et hydrauliques contenues dans l'annexe n°4 de l'étude d'impact du projet, en date du 8 septembre 2022 affirment à tort que la Commune de Beausoleil n'est pas concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) alors même qu'elle l'est au titre du ruissellement ;

CONSIDERANT QU'en application du PGRI susvisé et de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) également susvisé, notamment la disposition D1-3 du PGRI, il y a lieu d'appliquer un principe général d'interdiction de constructions nouvelles sur l'emprise de l'AZI dès lors que le risque inondation n'a pas été quantifié et que les éléments de connaissance du risque contenus dans l'AZI permettent de déterminer le périmètre de cette interdiction générale ;

CONSIDERANT QUE le périmètre de l'AZI concerne une partie du bâtiment C2 du projet ainsi que la rampe autos située à l'est de ce bâtiment ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la construction projetée de par sa situation est de nature à porter atteinte à la sécurité publique en ce qu'elle est contraire au principe d'inconstructibilité sur la zone telle que prévue par les dispositions du PGRI 2022-2027 ;

CONSIDERANT que le principe d'inconstructibilité ne permet aucune prescription pour permettre une constructibilité sur cette emprise ;

CONSIDERANT que de manière subsidiaire, le principe de précaution susvisé et des dispositions de l'article L.110-1 du Code de l'environnement, oblige l'autorité compétente pour l'instruction à refuser tout projet de construction situé dans le périmètre de l'AZI tant que la quantification du risque inondation n'a pas été réalisée, ceci afin de permettre dans le cadre de la procédure de révision du PLU actuellement engagée d'adopter des mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommage grave et irréversible à l'environnement ;

CONSIDERANT QU'à l'appui des pièces de la demande, notamment de l'étude d'impact environnementale, le projet prévoit la réalisation de travaux sur le domaine public routier départemental, en l'espèce le Boulevard Guynemer ainsi que sur le domaine public communal, en l'espèce le chemin des Rainettes ;

CONSIDERANT QUE le Département des Alpes-Maritimes par un avis en date du 3 juillet 2023 a indiqué que le « gestionnaire de la voirie n'a pas été consulté par le pétitionnaire concernant la création d'un accès sur son domaine » et que dès lors il n'a jamais été donné une autorisation pour que le pétitionnaire effectue des travaux publics sur le Boulevard Guynemer ;

CONSIDERANT QUE le Chemin des Rainettes est située en agglomération et qu'il était déjà affecté à l'usage direct du public avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 7 janvier 1959 ce qui en fait une voie communale située dans le domaine public communal (CE, 14 juin 1972, n°80486) ;

CONSIDERANT QUE l'absence de classement en voie communale n'a pas d'incidence sur cette nature juridique (CE, 17 février 2010, n°316669) ;

CONSIDERANT QU'en l'espèce, la voie projetée vient interrompre à deux reprises le chemin des Rainettes, modifiant son altimétrie et certains tronçons du chemin pour réaliser la voie projetée ;

CONSIDERANT QUE la théorie du propriétaire apparent, en application des dispositions des articles R.423-1 et R.431-5 du Code de l'urbanisme, ne peut s'appliquer s'agissant de travaux réalisés sur le domaine public dès lors que l'autorité en charge de l'instruction vient à disposer au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir, d'informations faisant apparaître, sans que celui puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose d'aucun droit à déposer une demande de permis de construire comprenant des travaux sur le domaine public (Conseil d'Etat, 19 juin 2015, n°368667 ; Conseil d'Etat, 23 novembre 2022, n°449443, 455632, 455895) ;

CONSIDERANT QUE l'autorité compétente pour l'instruction, le Maire de Beausoleil, est en mesure de savoir, sans avoir à procéder à une mesure d'instruction, que ni lui ni le Conseil Municipal, n'ont délivré la moindre autorisation au pétitionnaire pour qu'il puisse effectuer des travaux sur le domaine public ;

CONSIDERANT QUE les informations communiquées par le Département, consultée en sa qualité de gestionnaire du domaine public routier desservant le projet, permettent également, sur le même raisonnement, de conclure, sans qu'une enquête n'ait été menée, que le pétitionnaire n'a pas entamé les démarches pour obtenir une autorisation d'occupation du domaine public départemental ;

CONSIDERANT dès lors qu'en l'absence d'une telle autorisation du domaine public et d'une autorisation de la Commune de Beausoleil, en confrontation avec les dispositions des articles R.423-1 et R.431-13 du Code de l'urbanisme, la demande de projet ne peut être que refusée car le pétitionnaire n'a aucune autorisation pour déposer une telle demande ;

CONSIDERANT qu'en application de la délibération susvisée du 29 novembre 2011 et de l'article L.151-28 2° du Code de l'urbanisme, le bénéfice de la majoration du volume constructible permise par la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ne s'applique qu'à l'intérieur des périmètres définis dans ladite délibération et qu'en l'espèce les bâtiments A, B1 et B2 sont situés à l'extérieur de ce périmètre ;

CONSIDERANT toutefois que cette majoration, en cohérence avec ladite délibération et les dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération et non uniquement par rapport au nombre de logements projetés dans les bâtiments C1 et C2 ;

CONSIDERANT que la majoration à appliquer sur les bâtiments C1 et C2, situés dans le périmètre de majoration, est de 6,83 % ($8 \times 100 / 117 = 6,83 \%$) et non de 25 % ($2 \times 100 / 8 = 25 \%$) pour le bâtiment C1 ou 18,75 % ($6 \times 100 / 32 = 18,75 \%$) pour le bâtiment C2 comme indiqué dans la demande de permis de construire ;

CONSIDERANT l'article UC 7 du PLU relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives qui impose une implantation à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives ;

CONSIDERANT qu'en application de la majoration de 6.83 % du gabarit, la distance minimale à respecter pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est dès lors de 3.73m ;

CONSIDERANT à l'appui du plan de masse de la demande, que la façade du bâtiment C2 est implantée à 4.14 m de la limite séparative Nord lui faisant face, que ce même bâtiment présente une casquette de 0.70m comptabilisée dans le calcul du retrait par rapport aux limites car défini comme élément de construction, et que par conséquent ($4.14 - 0.70$) la construction est implantée à 3.44m de la limite Nord séparative alors que la majoration limitait le retrait des limites séparatives à 3.73m ;

CONSIDERANT dès lors que les dispositions de l'article UC 7 ne sont pas respectées ;

CONSIDERANT l'article UC 10 du PLU relatif aux hauteurs maximales des constructions qui dispose que la hauteur absolue ne peut excéder 12.60 mètres et que la hauteur frontale ne peut excéder 15.60 mètres ;

CONSIDERANT qu'en application de la majoration de 6.83 % du gabarit, la hauteur absolue ne saurait excéder 13.46 mètres et que la hauteur frontale ne saurait excéder 16.66 mètres ;

CONSIDERANT que le PLU définit dans les conditions de mesure de la hauteur absolue et frontale « que les niveaux situés sous le terrain naturel non perceptibles de l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, et que l'accès automobile ou piéton à ces niveaux est également exclu du calcul de la hauteur » ;

CONSIDERANT que le bâtiment C1 développe en son RDC un logement dont la baie apparaît sur le soubassement de la construction, visible sur le plan de façade Nord-Est, et que par conséquent le point bas du bâtiment C1 est à définir au droit de la façade au niveau de l'accès piéton à une cote de 136.45 et que son point haut pour la hauteur absolue est à 150.40, entraînant une hauteur absolue de la construction à 13.95m, alors que la hauteur absolue maximale est de 13.46 mètres ;

CONSIDERANT que le point haut pour le calcul de la hauteur frontale du bâtiment C1 est défini à 153.75 NGF et que le point bas susvisé à 136.45 NGF, ce qui présente une hauteur frontale de 17.3m quand celle-ci est limitée à 16.66 mètres ;

CONSIDERANT QUE l'article UC 6 du PLU relatif à l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques, et notamment pour les voies ouvertes à la circulation automobile, impose une implantation à une distance de l'alignement existant ou futur de 2.5 mètres ;

CONSIDERANT QUE ces dispositions s'appliquent à une voie privée ouverte à la circulation publique dès lors qu'elle assure une fonction de desserte générale (Tribunal Administratif de Nice, N°1704350, jugement en date du 25 septembre 2019), ce qui est le cas en l'espèce comme l'indique à plusieurs reprises l'étude d'impact, notamment l'étude mobilité annexée et comme l'illustre la pièce « PC 6 – Document Graphique d'Insertion dans le site » où aucun portail n'est prévu pour empêcher une ouverture à la circulation publique ;

CONSIDERANT en application de ces dispositions et à l'appui du plan de masse que les bâtiments A, B1, C1 et C2 sont implantés à l'alignement et non à une distance de 2,5 mètres, en méconnaissance de l'article UC 6 ;

CONSIDERANT QU'en application des dispositions de l'article R.113-38 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'arrêté susvisé du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, il est imposé dans les bâtiments à usage d'habitation collective 1 emplacement vélo par logement jusqu'à deux pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;

CONSIDERANT également sur la base de ces dispositions que chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 mètres minimum, hors espace de dégagement ;

CONSIDERANT que le projet développe 56 logements d'au maximum deux pièces principales et 61 logements de trois pièces principales et plus et que le besoin en terme de superficie s'élève donc à 267 m² minimum et ce, hors espace de dégagement ;

CONSIDERANT que le projet présente un local de 51 m² dans le bâtiment A, deux locaux dans le bâtiment B de 46 m² et 25 m² ainsi que deux locaux dans les bâtiments C1 et C2 de 24, 7 m² et 34, 01 m² ce qui représente un total de 180, 71 m², en méconnaissance des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'arrêté susvisé du 30 juin 2022 ;

CONSIDERANT enfin, que la participation du public par voie électronique a permis de mettre en avant des observations autour des cinq grands thèmes suivants : L'aspect Environnemental ; L'insertion urbaine et paysagère du projet ; L'impact du projet sur le quartier ; La circulation et la desserte du projet ; Le besoin économique et social ;

CONSIDERANT il ressort de l'ensemble des avis reçus que le projet objet de la PPVE n'est majoritairement pas encouragé par le public ;

CONSIDERANT au regard de ces motifs que la demande de permis de construire ne peut être que refusée,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire valant permis de démolir N° PC 006 012 22 H0010 est refusé à la SCCV BEAUSOLEIL ROUTE DES SERRES pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

A BEAUSOLEIL, le 18/07/2023

Le Maire,



Gérard SPINELLI

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes

Dossier suivi par : ISABELLE LEVANTI

Objet : demande de permis de construire

MAIRIE DE BEAUSOLEIL
BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE
06240 BEAUSOLEIL

A Nice, le 11/01/2023

numéro : pc01222H0010

adresse du projet : 41 BOULEVARD GUYNEMER 06240
BEAUSOLEIL

nature du projet : Construction immeuble

déposé en mairie le : 28/07/2022

reçu au service le : 14/11/2022

servitudes liées au projet : LCAP - rayon de 500 m hors champ de
visibilité - Site inscrit - Oppidum du Mont des Mules - Site inscrit du
Littoral de Nice à Menton

demandeur :

SCCV BEAUSOLEIL ROUTE DES
SERRES

PENE Pierre-Henry

58-60 AVENUE EDOUARD VAILLANT

C/O OGIC

92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Ce projet est situé dans le site inscrit désigné ci-dessus. Les articles L.341-1 et R.341-9 du code de l'environnement et R.425-30 du code de l'urbanisme sont donc applicables.

Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable.

L'architecte des Bâtiments de France

Etienne MARKT

Urbanisme Urba concept

Mairie de Beausoleil
Boulevard de la république
06240 Beausoleil

Courriel : **caz-accueil-urbanisme@enedis.fr**
Interlocuteur : **GASTALDI Maurice**

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

TOULON Cedex, le 09/12/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme **PC00612222H0010** concernant les parcelles référencées ci-dessous :

Adresse : 41, BOULEVARD GUYNEMER
06640 SAINT-JEANNET
Référence cadastrale : Section AC , Parcelles n° 4-5-289-392
Nom du demandeur : PENE PIERRE-HENRY

Pour la puissance de raccordement demandée de 1000 kVa triphasé et sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, nous vous informons qu'une contribution financière¹ est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse est valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- En fonction des actualisations des prix des raccordements,
- Des éventuels surcoûts de travaux non standards, notamment les prescriptions du gestionnaire de voirie, qui seront ajoutées au devis lors de l'offre de raccordement finale.
- En cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- Si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.
- En cas d'évolution des réseaux électriques.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Maurice GASTALDI

Votre conseiller



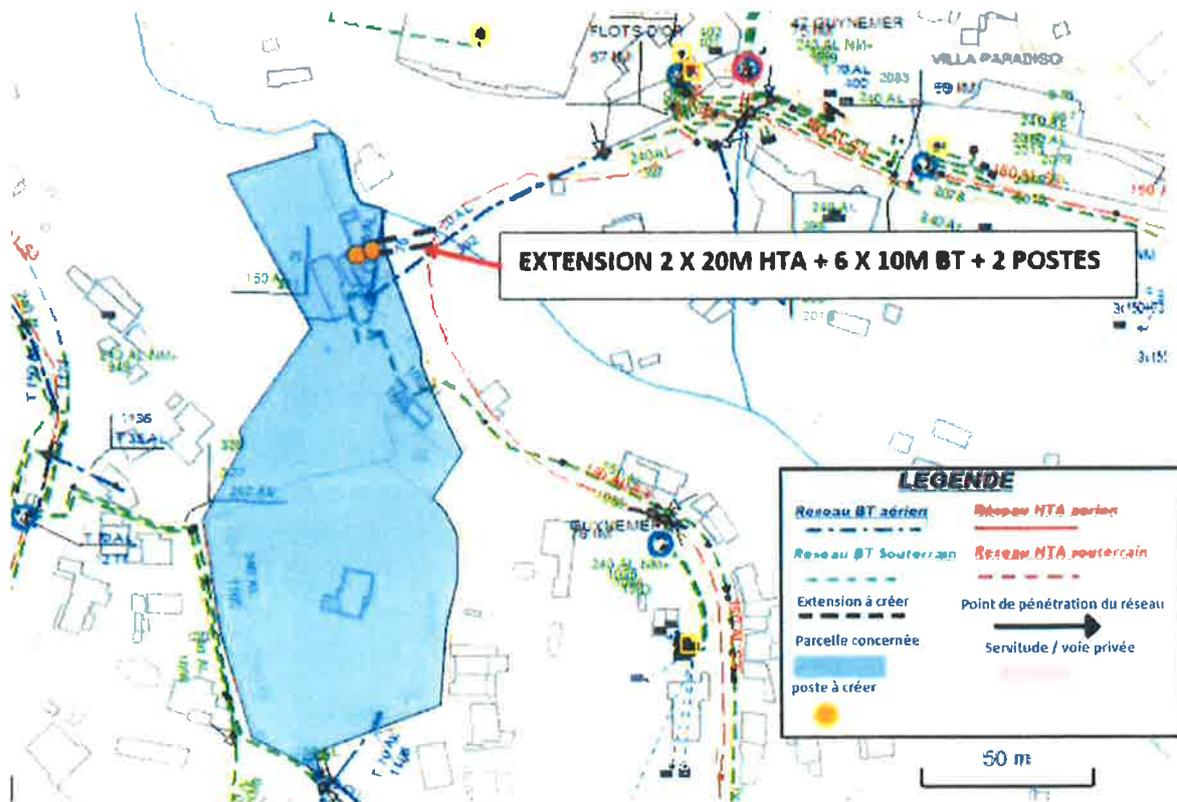
¹ Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie



Pour information : Nous vous demandons d'indiquer sur l'autorisation d'urbanisme que cette opération nécessite la création de 2 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement des postes de transformation et les modalités de financement et de réalisation. Les postes devront être situés en bordure de domaine public et accessibles depuis le domaine public.

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires.

L'avis d'Enedis concernant le PC n°00612222H0010 pour la puissance de 1000 KVA est raccordable avec une extension de 2 X 20M de réseau HTA + 6 X 10M de réseau BT et la création de 2 postes sur le terrain d'assiette.



Validité de notre avis sous réserve que la solution proposée soit administrativement et techniquement réalisable

Annexe : Contribution due par la CCU
(Ceci n'est pas un devis)

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
*Etude et constitution de dossier réseau moins de 100 m	1	739.63 €	443.78 €	40 %
Consignation réseau HTA Antenne ou Coupure d'artère	1	451.55 €	270.93 €	40 %
Identification de câble	1	180.62 €	108.37 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	863.20 €	517.92 €	40 %
Heure d'étude par Technicien	4	106.52 €	255.65 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	30	160.45 €	2 888.10 €	40 %
Plus-value canalisation supp, tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	70	72.52 €	3 045.84 €	40 %
Fouille confection accessoire HTA Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	2	1 487.50 €	1 785.00 €	40 %
Réalisation jonction souterraine HTA sans terrassement	2	688.86 €	826.63 €	40 %
Raccordement câble HTA Alu dans un poste HTA BT	4	578.36 €	1 388.06 €	40 %
Fourniture et pose câble HTA souterrain 240 mm ² Alu	40	26.38 €	633.12 €	40 %
Fourniture d'un départ monobloc 400 A pour TIPI	6	224.07 €	806.65 €	40 %
*Fourniture, pose et raccordement d'un ensemble REMBT G3 600	6	934.16 €	3 362.98 €	40 %
*Raccordement câble BT dans un poste HTA BT existant	6	243.11 €	875.20 €	40 %
*Fourniture et pose câble BT souterrain 240 mm ² Alu	60	24.28 €	874.08 €	40 %
Montant total HT			18 082.31 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté² du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté³ du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement⁴ est de 30 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 30 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération.

¹ Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

³ Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

⁴ Total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.





**SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS**

Sous-direction de l'organisation opérationnelle
Groupement fonctionnel prévention
Centre d'instruction de Alpes-Riviera
Tél. : 04 92 15 37 87
Courriel : philippe.le-gall@sdis06.fr

Villeneuve-Loubet, le

13 JAN. 2023

**Le directeur départemental des services
d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes**

Affaire suivie par : Cne Philippe Le-GALL
N/Réf. : 290322

à

Monsieur le maire de BEAUSOLEIL

Objet : permis de construire n° 006.012.22.H.0010

**Réf. : transmission de monsieur le maire de BEAUSOLEIL du 9 novembre 2022
arrivée SDIS le 28 novembre 2022**

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis une demande d'avis portant sur le permis de construire du projet MUNEGU REAL ESTATE SAM - LES SERRES.

Ce dossier a été instruit par mes services au titre des règles d'urbanisme de votre commune. Il fait l'objet d'un avis favorable assorti des mesures à respecter figurant dans le rapport ci-joint.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental et par délégation
Le chef du groupement fonctionnel prévention

Lieutenant-colonel Jean-Claude GAILLET

TOUTE CORRESPONDANCE DEVRA ETRE ADRESSEE IMPERSONNELLEMENT A

"M. LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS"
140, Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny - CS 90099 - 06273 Villeneuve Loubet Cedex
Tél. : 04 93 22 76 00 Télécopie : 04 93 22 92 79

Réf : n° 290322 du 28 novembre 2022.
Demande de monsieur le maire de BEAUSOLEIL du 9 novembre 2022.

Objet : permis de construire n° 006.012.22.H.0010 concernant la construction de 117 logements (4 bâtiments) avec 172 places de stationnement.
(Affaire suivie par Cne Philippe Le-GALL).

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Numéro de classement : 23252.

Référence habitation : H012.18409.

Dénomination ou raison sociale : **LES SERRES (ex MUNEGU REAL ESTATE SAM)**

Adresse : 41, boulevard Guynemer, route des serres.

Commune : BEAUSOLEIL.

Code postal : 06240.

CLASSEMENT

Habitations de 3e famille B en application des dispositions des articles 3 et 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 142-1.

Le code de l'urbanisme, notamment son article R. 111-2.

L'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF

Dernière étude

Etude effectuée le 17/03/2021

Objet de l'étude : PC n°006.012.21.H.0002

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL

Avis FAVORABLE du service départemental d'incendie et de secours du 02//06/2021

OBJET DE L'ÉTUDE

Numéro du permis de construire : 006.012.22.H.0010.
2022.

Date du dépôt : 28 octobre

Date de réception SDIS : 28 novembre 2022.

Objet : permis de construire concernant la construction de 117 logements (4 bâtiments) avec 172 places de stationnement.

Demandeur : SCCV Beausoleil Route des Serres

Architecte ou maître d'œuvre : D'HAUTESERRE

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL.

Date de l'étude : 05 janvier 2023.

Dans le cadre de la présente étude du dossier, les documents suivants ont été transmis, sous couvert de l'autorité administrative :

- un imprimé CERFA de demande de permis de construire du 28 juillet 2022.
- une notice descriptive du projet ;
- les plans de réalisation du projet :
 - plan de situation ;
 - plans de coupe et de niveaux
- un rapport préliminaire de sécurité de l'organisme APAVE du 26/10/2022

PRÉSENTATION GÉNÉRALE SUCCINCTE

Initialement le projet consistait en la construction de 3 bâtiments à usage d'habitations (A, B et C) soumis et traités conformément à la réglementation des immeubles d'habitations de la 3^{ème} famille B

L'accès principal était réalisé depuis le boulevard Guynemer par le biais d'une voie nouvelle créée qui desservait tous les bâtiments et permettait de désenclaver la route des serres (impasse) par une liaison directe avec le boulevard Guynemer.

Deux niveaux de parkings en infrastructure (commun aux 2 bâtiments), disposant chacun de son propre accès véhicules compte tenu de la déclivité étaient prévus.

Les modifications apportées par rapport au PC n°006.012.21.H.0002 sont décrites être les suivantes :

Au niveau du bâtiment C décomposé en cages C1 et C2

- Accès principal bâtiment C1 niveau +136.60NGF dénommé R-2, avec 3 niveaux de parkings (niveaux 134.00, 136.60 et 139.20 dénommés R-3, R-2 et R-1),
- Accès principal bâtiment C1 niveau +136.60 NGF
- Placette de desserte des 2 Cages d'escaliers, à l'air libre, située au niveau +142.10NGF dénommée RDC, toutes équipées de colonnes sèches normalisées.

- Plusieurs niveaux d'habitations au-dessus (RDC+3 pour C1, RDC+5 pour C2), tous disposants d'un désenfumage des circulations horizontales. La liaison de la plateforme RDC à l'air libre (+142.10) depuis le niveau d'accès sur rue (R-2 à +136.60 NGF) s'effectuera par le biais d'un escalier protégé désenfumé de largeur 1.20m.
- 3 niveaux de parkings en superstructure, dénommés R-3 à R-1.
- Les liaisons avec les niveaux de parkings R-3 à R-1 se feront par le biais de sas CF1H.
- Un ascenseur pouvant recevoir un brancard, pourvu d'une alimentation de sécurité et de commandes prioritaires pompiers depuis le niveau d'accès RDC principal est réalisé dans le bâtiment C1 sur tous les niveaux.
- L'escalier en sous-sol du bâtiment C1 desservant les niveaux R-3, R-2, R-1 et RDC est équipé d'un désenfumage indépendant de 1m² en partie haute.
- La discontinuité des escaliers pour les bâtiments C1 et C2, sera réalisée au niveau de la plateforme à l'air libre dénommée RDC mais située physiquement au R+2 du bâtiment C1, permettant aux habitants d'évacuer par le biais de l'escalier protégé désenfumé débouchant directement sur le niveau en bordure du Boulevard Guynemer.
- Les colonnes sèches seront ramenées au niveau de l'entrée principale à proximité du Bd Guynemer à la côte +136.60 NGF, situées à environ 40 mètres d'un poteau incendie existant sur le bd Guynemer
- Pour le bâtiment C2, il est prévu un cheminement de secours au niveau RDC (142.10 NGF) permettant de déboucher, depuis le palier de la circulation verticale du bâtiment C2, directement sur la placette extérieure au même niveau ou encore de descendre directement au niveau de la rue (134.00 NGF) par un escalier de secours

Au niveau du bâtiment B décomposé en cages B1 et B2

- Un seul niveau de parkings en infrastructure par rapport au RDC, côte altimétrique +147 NGF
- Deux niveaux de parkings au RDC et R+1 à l'arrière des logements

Au niveau du bâtiment A

- Modification de la côte altimétrique des 2 niveaux de parking en infrastructure

Le projet se décompose de la façon suivante :

Le Bâtiment A

- **Articulation et dispositions constructives**

Implanté en partie haute des parcelles, il est comporte une cage d'escalier unique avec :

- Un niveau de desserte au RDC
- 4 niveaux d'habitation au-dessus du RDC

2 niveaux de parking en infrastructure par rapport au RDC disposant chacun de son propre accès véhicules compte tenu de la déclivité.

- **Accessibilité des secours**

Une aire de stationnement au niveau RDC réservée au positionnement d'un véhicule de sapeur-pompier accessible depuis une nouvelle voie créée dans le cadre du projet depuis la route des Serres et située à moins de 50 m des cages d'escaliers et permettant aux sapeurs-pompiers d'y accéder avec des cheminements de 1,80m de largeur minimum

- **Encloisonnement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité sera logiquement réalisée au niveau de tous les halls RDC

Habitation

Escaliers encloués

Parkings

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité sera réalisée au niveau des halls RDC pour le bâtiment A

- **Colonnes sèches / moyens de secours**

Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.

Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront ramenés en pied de bâtiments, et seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers et répondant aux spécifications de l'article 4 du règlement de sécurité incendie :

Bâtiment A : colonne sèche ramenée au niveau de l'entrée principale, située à environ 40 mètres d'un poteau incendie existant à l'entrée du chemin des Serres/fin de la route des Serres

Parkings

Extincteurs, bacs à sable, déclencheurs manuels

- **Désenfumage :**

Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

Escaliers

Protégés et désenfumables

Parkings

Désenfumage de type mécanique utilisable 1h pour des fumées à 200 ° à raison de 600 m³/h par véhicule réparti de façon à assurer un balayage efficace avec commandes manuelles prioritaires sélectives utilisables par les services de secours et positionnées à proximité de l'accès principal

- **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie existant en bout de la route des Serres à l'entrée du chemin des serres existe et est situé à environ 20 mètres de l'aire de stationnement sapeur-pompier.

Le Bâtiment B (B1 et B2)

• **Articulation et dispositions constructives :**

Implanté en partie en partie intermédiaire des parcelles, il est décomposé en cages B1 et B2 avec :

- Un niveau de desserte au RDC avec les 2 cages d'escaliers
- 4 niveaux d'habitation au-dessus du RDC
- 1 niveau de parking en infrastructure par rapport au RDC
- 1 niveau de parking accessible depuis le RDC
- 1 niveau de parking en superstructure au R+1

• **Accessibilité des secours**

Une aire de stationnement au niveau RDC réservée au positionnement d'un véhicule de sapeur-pompier accessible depuis une nouvelle voie créée dans le cadre du projet et située à moins de 50 m des cages d'escaliers et permettant aux sapeurs-pompiers d'y accéder avec des cheminements de 1,80m de largeur minimum

• **Encloisonnement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité sera logiquement réalisée au niveau de tous les halls RDC

Habitation

Escaliers encloués

Parkings

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité sera logiquement réalisée au niveau des halls RDC pour tous les bâtiments B1 et B2.

• **Colonnes sèches / moyens de secours**

Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.

Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront toujours ramenés en pied de bâtiments, et seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers et répondant aux spécifications de l'article 4 du règlement de sécurité incendie :

Bâtiments B1 et B2 : colonnes sèches ramenées au niveau des entrées principales des bâtiments, situées à environ 40 mètres du poteau incendie nouvellement créée sur la nouvelle voie, immédiatement à proximité de l'emplacement de stationnement pour véhicules pompiers.

Parkings

Extincteurs, bacs à sable, déclencheurs manuels

- **Désenfumage :**

Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

Escaliers

Protégés et désenfumables

Parkings

Désenfumage de type mécanique utilisable 1h pour des fumées à 200 ° à raison de 600 m³/h par véhicule réparti de façon à assurer un balayage efficace avec commandes manuelles prioritaires sélectives utilisables par les services de secours et positionnées à proximité de l'accès principal

- **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie sera créé à environ 40 mètres de l'emplacement prévu des colonnes sèches à proximité immédiate de l'aire de stationnement du véhicule de sapeur-pompier.

Le bâtiment C (C1 et C2)

- **Articulation et dispositions constructives :**

Implanté en en partie basse des parcelles, il est décomposé en cages d'accès C1 et C2 avec :

- 3 niveaux de parking en superstructure du R-3 (accès principal) au R-1.
- Un niveau de desserte du bâtiment au RDC (placette commune C2/C1) permettant d'accéder aux 2 halls dont le C2 depuis une circulation protégée.
- Un niveau de desserte au R-3 du bâtiment C2 par un escalier réservé aux secours accessible depuis l'emplacement réservé aux véhicules de secours et donnant à l'air libre au niveau RDC permettant d'accéder directement au hall du bâtiment.
- Plusieurs niveaux d'habitation au-dessus (RDC+4 pour le bâtiment C1 et RDC+5 pour le bâtiment C2).

- **Accessibilité des secours**

Le bâtiment est directement desservi par le boulevard Guynemer

La distance entre la voie engin et le hall d'accès aux cages d'escaliers des bâtiments est inférieure à 50m

Un emplacement réservé aux véhicules de secours est prévu au niveau de la nouvelle voie créée.

- **Enclouement des escaliers/Communication avec le sous-sol**

Les escaliers mettant en communication les niveaux sous le niveau de référence seront dissociés des escaliers desservant les étages.

La discontinuité est réalisée au niveau de la plate-forme RDC à l'air libre sur rue située physiquement au R+4 qui permet aux occupants d'évacuer par un escalier protégé désenfumable de 2UP débouchant directement sur le bd Guynemer

Habitation

Escaliers encloués

Parkings

Les communications entre les niveaux de parkings R-3 à R-1 se feront par le biais d'un sas coupe-feu de degré 1h

- **Colonnes sèches / moyens de secours**

Colonnes sèches de 65 mm implantées dans les cages d'escaliers ou dans les sas

Habitation

Une colonne sèche de 65 millimètres par escalier munie d'une prise de 40 millimètres par niveau ou d'une prise double de 40 millimètres dans le cas de niveau desservant des logements en « duplex » (Arrêté du 19 juin 2015) « ou en triplex » conforme à la norme NFS 61 750.

Les raccords d'alimentation des colonnes sèches seront toujours ramenés en pied de bâtiments, et seront situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers et répondant aux spécifications de l'article 4 du règlement de sécurité incendie :

Bâtiments C1 et C2 : colonnes sèches prévues au niveau de l'entrée principale (placette commune au RDC) sur Bd Guynemer, situées à environ 50 mètres du poteau incendie existant sur le bd Guynemer.

Parkings

Extincteurs, bacs à sable, déclencheurs manuels

- **Désenfumage :**

Habitation

Les circulations horizontales seront désenfumables

Escaliers

Protégés et désenfumables

Parkings

Désenfumage de type mécanique utilisable 1h pour des fumées à 200 ° à raison de 600 m³/h par véhicule réparti de façon à assurer un balayage efficace avec commandes manuelles prioritaires sélectives utilisables par les services de secours et positionnées à proximité de l'accès principal

- **Défense en eau contre l'incendie :**

Un poteau incendie existant à moins de 60 m de l'emplacement prévu des colonnes sèches au niveau du rond-point du bd Guynemer qui est prévu être déplacé dans le cadre de l'aménagement.

ACCESSIBILITE AUX VEHICULES DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Existante : OUI (bd Guynemer)

Prévue : OUI (création d'une nouvelle voie dans le cadre du projet)

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Existante : OUI (cf. descriptif)

Prévue : OUI (cf. descriptif)

AVIS DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS

Les documents et renseignements fournis ne permettent pas de procéder à une analyse complète sur les dispositions constructives et les installations techniques du bâtiment pour ce qui concerne la partie habitation.

Après étude du dossier et au vu des éléments qui ont été portés à notre connaissance, notamment en ce qui concerne les conditions de desserte de l'unité foncière et de défense contre l'incendie, **un avis FAVORABLE est proposé à la délivrance du permis de construire n° 006.012.22.H.0010 avec les mesures suivantes à réaliser :**

1/ Respecter les documents, les plans fournis ainsi que les textes réglementaires, notamment l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

Art. 1 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

IMPLANTATION/ACCESSIBILITE

2/ Rendre la voie nouvelle créée desservant tous les bâtiments et permettant de désenclaver la route des serres par une liaison directe avec le boulevard Guynemer conforme avec les dispositions d'une voie engin

Art. R. 111-5 du Code de l'urbanisme et art. 4 de l'Arrêté du 31 janvier 1986 modifié

3/ Rendre exclusives aux sapeurs-pompiers, les aires de stationnement des véhicules de secours contre l'incendie (voire le secours à personnes) par des dispositifs uniquement franchissables ou escamotables par les sapeurs-pompiers du SDIS06 et de Monaco (dispositifs pouvant être actionnés par la « polycoise multifonctions » utilisée par les sapeurs-pompiers, permettant l'ouverture manuelle et rapide de ce dernier. **L'empreinte mâle triangulaire du contacteur doit faire 11 mm de côté, le tube de protection de cette dernière ne doit pas dépasser 15 mm de long et son diamètre intérieur ne doit pas être inférieur à 21 mm.**

Tout autre dispositif devra faire l'objet d'une validation auprès des sapeurs-pompiers du SDIS06 et de Monaco au préalable de son installation.

Ces aires de stationnement devront être facilement repérables et identifiables,

Art. R. 111-5 du code de l'urbanisme et R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation.

4/ S'assurer que les aires de stationnement des véhicules de sapeurs-pompiers aient des dimensions minimales de 8mx4m.

Art. R. 111-5 du code de l'urbanisme et R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation, arrêté départemental du 21 décembre 2018 (RDDECI)

5/ S'assurer que les dessertes pédestres (ou « piétons ») qui relient les entrées des bâtiments à la voie « engins » soient assurées par des chemins praticables aux dévidoirs à roues des sapeurs-pompiers répondant aux caractéristiques suivantes : – largeur : 1,80 m (ponctuellement 1,20 m), – force portante : sol compact (quelles que soient les conditions Météo), – pente éventuelle : 10 % au plus (sans marches) et notamment le cheminement entre l'emplacement véhicule de secours et l'accès du bâtiment A (pente à 15%).

BATIMENT D'HABITATION

6/ S'assurer que les circulations horizontales soient protégées et à l'abri des fumées.

Art. 18 à 39 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

7/ Mettre en place, en partie haute de l'escalier, à l'étage le plus élevé, un dispositif de désenfumage de 1 m² au moins, permettant l'évacuation des fumées en cas d'incendie.

La commande de ce désenfumage doit se trouver au rez-de-chaussée, à proximité de l'escalier et doit être conforme à l'instruction technique n°247 relative aux mécanismes de déclenchement des dispositifs de fermeture résistant au feu et de désenfumage.

Art. 29 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

8/ Garantir le passage d'un brancard dans un escalier collectif afin de porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard selon la norme en vigueur.

Art. R. 111-5 du Code de la construction et de l'habitation

9/ Afficher dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs :

- les consignes à respecter en cas d'incendie,
- les plans de sous-sols et du rez-de-chaussée.

Art. 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

PARC DE STATIONNEMENT

10/ Réaliser la ventilation du parc de stationnement conformément aux dispositions de l'article 89 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

11/ Réaliser l'éclairage de sécurité du parc de stationnement conformément aux dispositions de l'article 94 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

12/ Doter le parc de stationnement de moyens de lutte contre l'incendie qui doivent comprendre :

- des extincteurs portatifs appropriés aux risques, répartis à raison d'un appareil pour quinze véhicules,
- à chaque niveau une caisse de cent litres de sable meuble munie d'un seau à fond rond et placée près de la rampe de circulation.

Art. 96 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

13/ Mettre en place, pour le parc de stationnement, une colonne sèche de 65 mm conforme à la norme en vigueur, et dont les prises sont placées à l'intérieur des sas lorsqu'il en existe.

Le raccord d'alimentation de la colonne sèche doit être situé à 60 mètres au plus d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers.

Il doit être clairement identifié de façon durable et indélébile, par l'indication « COLONNE SECHE » en caractères de couleur rouge sur fond blanc. Les lettres doivent avoir une hauteur de 30 mm avec une largeur de 4 mm.

Art. 96 2° de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié et R123-13 du code de la construction et de l'habitation

Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

14/ Assurer la défense extérieure contre l'incendie par un ou plusieurs points d'eau incendie normalisés assurant un débit minimum de 120 m³/h pendant 2 heures, sous une pression résiduelle de 1 bar.

Le point d'eau incendie doit être situé à moins de 60 mètres du raccord d'alimentation de la colonne sèche et être accessible par un cheminement praticable. Le deuxième, s'il est nécessaire, doit être situé à moins de 300 mètres du risque.

En outre, ceux-ci doivent être implantés en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et doivent être réceptionnés en présence d'un représentant du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes, dès leur mise en eau.

Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.

15/ Afficher dans le parc de stationnement, à proximité des accès aux escaliers et aux ascenseurs, les consignes particulières à respecter en cas d'incendie.

Art. 100 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

MOYENS DE SECOURS

16/ Regrouper les alimentations des colonnes sèches des bâtiments C1 et C2 au niveau de l'emplacement réservé aux véhicules de secours

Art. R. 142-1 du code de la construction et de l'habitation et Arrêté préfectoral n° 2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.

17/ Mettre en place, par escalier, une colonne sèche de 65 mm conforme à la norme en vigueur, munie de deux prises d'incendie de diamètre nominal 40 mm à tous les niveaux ou d'une prise double de Ø 40 mm en cas de niveau desservant des logements en duplex ou en triplex.

Le raccord d'alimentation de la colonne sèche doit être situé à 60 mètres au plus d'une prise d'eau normalisée accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie accessible aux engins des sapeurs-pompiers.

Il doit être clairement identifié de façon durable et indélébile, par l'indication « COLONNE SECHE » en caractères de couleur rouge sur fond blanc. Les lettres doivent avoir une hauteur de 30 mm avec une largeur de 4 mm.

Art. 98 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

18/ Assurer la défense extérieure contre l'incendie de chaque bâtiment (A, B et C) par un point d'eau incendie normalisé assurant un débit minimum de 60 m³/h, sous une pression résiduelle de 1 bar.

Le point d'eau incendie doit être situé à moins de 60 mètres du raccord d'alimentation de la colonne sèche et être accessible par un cheminement praticable.

En outre, celui-ci doit être implanté en bordure d'une chaussée carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et doit être réceptionné en présence d'un représentant du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes, dès sa mise en eau.

Arrêté préfectoral n°2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

Norme traitant des règles d'installation, de réception et de maintenance des poteaux et bouches d'incendie.

OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

19/ Faire effectuer, au moins une fois par an, par des organismes ou des techniciens compétents, la vérification et l'entretien :

- des installations de détection, de désenfumage, de ventilation, ainsi que de toutes les installations fonctionnant automatiquement et les colonnes sèches,
- des portes coupe-feu, des ferme-portes ainsi que des dispositifs de manœuvre des ouvertures en partie haute des escaliers,
- de toutes les installations concourant à la sécurité.

Art. 101 et 103 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

20/ Tenir à jour un registre de sécurité sur lequel sera mentionné l'entretien de toutes les installations concourant à la sécurité.

Art. 101 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié.

21/ Rappeler à chaque propriétaire de logement, que le logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie,
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Art. R. 142-2 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA

Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier



17 route de Sospel
06500 MENTON

MAIRIE DE BEAUSOLEIL
HOTEL DE VILLE
06240 BEAUSOLEIL

Référence : ATT 31 -2023

Nom du propriétaire de la parcelle à desservir : SCCV BSL RTE DES SERRES

N° PC ou CU : PC 008 012 22 H 0010

Adresse de la parcelle à desservir : 41 Bld Guynemer - chemin des Serres

Commune : BEAUSOLEIL

Section cadastrale : AC

N° de parcelles : 4-5-289-392

Travaux projetés : Construction ensemble immobilier composé de 117 logements.

ATTESTATION DE DESSERTE EN EAU POTABLE

Je fais suite à votre demande du 7 avril dernier concernant une attestation de desserte, pour un raccordement à l'eau potable.

Cette attestation comprend les prescriptions particulières suivantes :

AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

- Niche à positionner obligatoirement en limite du domaine public/privé et accessible facilement par nos services ;
- Prévoir toute sujétion de dévoiement des réseaux existants pouvant impacter le projet ;
- Prendre rendez-vous sur place afin d'évaluer les travaux à réaliser ;
- Prévoir la création d'un maillage public entre chemin des Serres et Bld Guynemer sous voirie créée ;
- Conduite non rive-raine du réseau public de distribution d'eau potable ;
- Conduite de transport en DN ... située à proximité du projet ;
- Repérage à réaliser sur site par VEOLIA avant tous travaux de terrassement ;
- Côte de desserte maximale

AVIS DÉFAVORABLE

- Extension de réseau non prévue par la C.A.R.F. ;
- Renforcement de réseau non prévu.

Afin de définir ultérieurement les modalités de cette desserte, merci de contacter notre Centre Service Client au 0 969 322 324 pour convenir d'un rendez vous sur place pour l'élaboration d'un devis.

Menton, le 3 mai 2023
La Responsable Réseaux/Production
Manon TREMOULET



17 route de Sospel
06500 MENTON

MAIRIE DE BEAUSOLEIL
HOTEL DE VILLE
06240 BEAUSOLEIL

Référence : ATT 31 -2023

Nom du propriétaire de la parcelle à desservir : SCCV BSL RTE DES SERRES

N° PC ou CU : PC 006 012 22 H 0010

Adresse de la parcelle à desservir : 41 Bld Guynemer - chemin des Serres

Commune : BEAUSOLEIL

Section cadastrale : AC

N° de parcelles : 4-5-289-392

Travaux projetés : Construction ensemble immobilier composé de 117 logements.

ATTESTATION DE DESSERTE EN EAUX USÉES

Je fais suite à votre demande du 7 avril dernier concernant une attestation de desserte, pour un raccordement aux eaux usées.

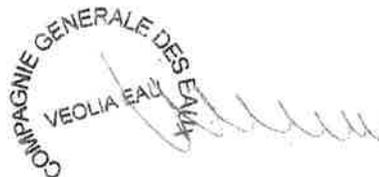
Cette attestation comprend les prescriptions particulières suivantes :

- AVIS FAVORABLE**
- Raccordable gravitairement selon prescriptions ORFEO (prévoir toute sujétion de dé ;
- Raccordable par poste de relevage selon prescriptions ORFEO ;
- Prévoir servitudes pour passage des parcelles traversantes pour le branchement ;
- Nécessite un dévoiement du réseau par la C.A.R.F.

- AVIS DÉFAVORABLE DE LA CARF**
- Non raccordable au réseau public ;
- Prévoir toute sujétion de dévoiement des réseaux existants pouvant impacter le projet ;
- Extension réseau non prévue par la C.A.R.F.

Menton, le 25 mai 2023

Le Responsable Assainissement
Fidèle VINGELLI





04 JUL. 2023
n° 41205

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

DIRECTION GENERALE
DES SERVICES DEPARTEMENTAUX

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
POUR LES SERVICES TECHNIQUES

DIRECTION DES ROUTES
ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

ARD Menton-Roya-Bévéra

MAIRIE DE BEAUSOLEIL

Service Urbanisme
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Menton, le 3 juillet 2023

OBJET : PC 00601222H0010

Travaux : construction d'un ensemble immobilier

Lieu : Adresse : 41 bd Guynemer Commune : Beausoleil
RD : 51

Cadastre : Zone : AC numéros : 4,5,289 et 392

Demandeur : SCCV Beausoleil Route des Serres.

AVIS DU GESTIONNAIRE ROUTIER

L'accès de ce projet se situe sur le domaine privé non cadastré du Département, le long de la RD51.

A ce titre, le gestionnaire de voirie n'a pas été consulté par le pétitionnaire concernant la création d'un accès sur son domaine.

Nicolas PORTMANN
Chef de l'ARD Menton Roya Bévéra



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

DIRECTION GENERALE
DES SERVICES DEPARTEMENTAUX

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
POUR LES SERVICES TECHNIQUES

DIRECTION DES ROUTES
ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

SDA Menton-Roya-Bévéra

Mairie de Beausoleil
Service urbanisme
Boulevard de la République
06240 BEAUSOLEIL

Menton le, 23 novembre 2022

OBJET : PC 00601222H0010

REFER : demande en date du 15 novembre 2022

Travaux : construction d'un ensemble immobilier

Lieu : Adresse : 41 bd Gynemer **Commune :** Beausoleil **RD :** 51

Cadastre : Zone : AC Numéros : 4, 5, 289 et 392

Demandeur : SCCV Beausoleil Route des Serres

28 NOV. 2022,
N° 38070

AVIS DU GESTIONNAIRE ROUTIER

L'accès de ce projet immobilier se situe sur la voirie communale, le parking séparé de la route départementale 51 ne pouvant être considéré comme une dépendance de la voirie départementale. Cependant j'émet un avis favorable concernant l'incidence de ce projet en termes de sécurité au niveau de la sortie du parking sur la départementale 51.

Nicolas PORTMANN
Chef de la S.D.A. Menton Roya Bévéra



COMMUNAUTÉ
DE LA RIVIERA FRANÇAISE

Direction Eau et Assainissement
Affaire suivie par M. VEDRENNE
04 22 13 01 96 – y.vedrenne@carf.fr

Objet : Avis PC 006 012 22 H 0010
Sccv Beausoleil les Serres
41 boulevard Guynemer – chemin les Serres
06240 BEAUSOLEIL

PJ : 1 dossier en retour

Conformément aux articles R.111-2, R.111-8 du code de l'Urbanisme les prescriptions spéciales suivantes sont à respecter :

Toutes les interventions sur le domaine public pour le raccordement aux réseaux seront réalisées au démarrage des travaux à une date définie avec les services concernés.

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVES :

*Eaux pluviales :

Sur la base des dimensions d'ouvrages (surface utile \times hauteur utile) présentés dans l'étude hydrologique et hydraulique n°227/22 "Eaux et Perspectives", en tenant compte d'une pluie statistiquement centennale (conformément au règlement du PLU communal), les volumes des bassins écrêteurs seront à minima de :

- Bâtiment A, 72 m³ (débit de fuite 2,9 l/s max).
- Bâtiment B, 200 m³ (débit de fuite de 6,9 l/s max).
- Bâtiment C, 108 m³ (débit de fuite de 4,4 l/s max).
- Voirie, 185 m³ au minimum avec un débit de fuite calculé en tenant compte du ratio de 35 l/s/ha. Le bassin situé sous la voirie restera en gestion et exploitation privée (pas de rétrocession à la CARF).

Les ouvrages devront disposer de surverses de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales des bassins écrêteurs des bâtiments A, B et C auront pour exutoire le réseau d'eaux pluviales Ø300 mm sous l'escalier existant Chemin des Rainettes, qui se jette à l'aval dans le vallon de la Rousse. Les raccordements effectués sur cette canalisation publique existante se feront via des regards qui resteront en gestion privative.

La collecte des eaux de ruissellement du bassin versant "Amont" ne devra pas transiter par les bassins de rétention.

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - 16 Rue Villarey – 06500 MENTON

SITE INTERNET : www.riviera-francaise.fr
direction.generale@carf.fr

L'exutoire du bassin écreteur "Voirie", et du bassin versant "Amont" sera le vallon de la Rousse (exutoire à aménager au niveau du vallon busé situé sous le parking en limite Nord-Est du projet, boulevard Guynemer, selon le plan VRD fourni en pièce complémentaire du permis de construire). Dans le cas où le bassin versant collecté et rejeté via ce nouvel exutoire est supérieur à 1 ha, les dossiers de déclaration dits « Loi sur l'eau » à soumettre à la DDTM des Alpes maritimes seront à la charge du pétitionnaire.

Les eaux collectées ne doivent pas aggraver la servitude d'écoulement existante.

***Réserves :**

Un regard de busage sera prévu afin de permettre l'accès au vallon pour le nettoyer.

Le raccordement du rejet sur le vallon doit se faire avec un angle de 30° par rapport au sens de l'écoulement.

Les canalisations devront résister aux contraintes de roulement et les remblais seront éventuellement renforcés (béton ...).

Parkings souterrains : les eaux de lavage des garages et de ruissellement des véhicules de ces derniers seront évacués après le passage dans un séparateur d'hydrocarbures vers le réseau d'eaux usées.

Piscine :

La vidange totale de la piscine doit être faite par aspiration sur camion-citerne, par une entreprise agréée.

Les eaux de vidange et de trop plein ne devront pas être raccordées au réseau d'Eaux Usées.

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Pour information :

Autres prescriptions :

Aucun rejet des eaux pluviales et de ruissellement directement sur la voie publique.

Aucune aggravation du rejet des eaux pluviales sur les fonds voisins.

Le pétitionnaire devra respecter le règlement de service des eaux pluviales en vigueur.

Suivi de la réalisation des ouvrages :

La réalisation des ouvrages eaux pluviales **devant être dûment constatée et vérifiée** pendant les travaux par un représentant de la Direction Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, le pétitionnaire devra se rapprocher du secrétariat du service pour la prise de rendez-vous au 04.22.13.01.77.

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - 16 Rue Villarey - 06500 MENTON

***Eaux usées / Eau potable** : Pour les avis sur la desserte en eau potable et l'assainissement, se référer aux prescriptions d'ORFEO/VEOLIA, délégataire de la CARF.

***Protection incendie** : si des travaux de renforcement de réseau public ou de création d'hydrants publics sont nécessaires pour la protection contre les incendies, ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire puis remis gratuitement aux collectivités compétentes qui en assureront la gestion.

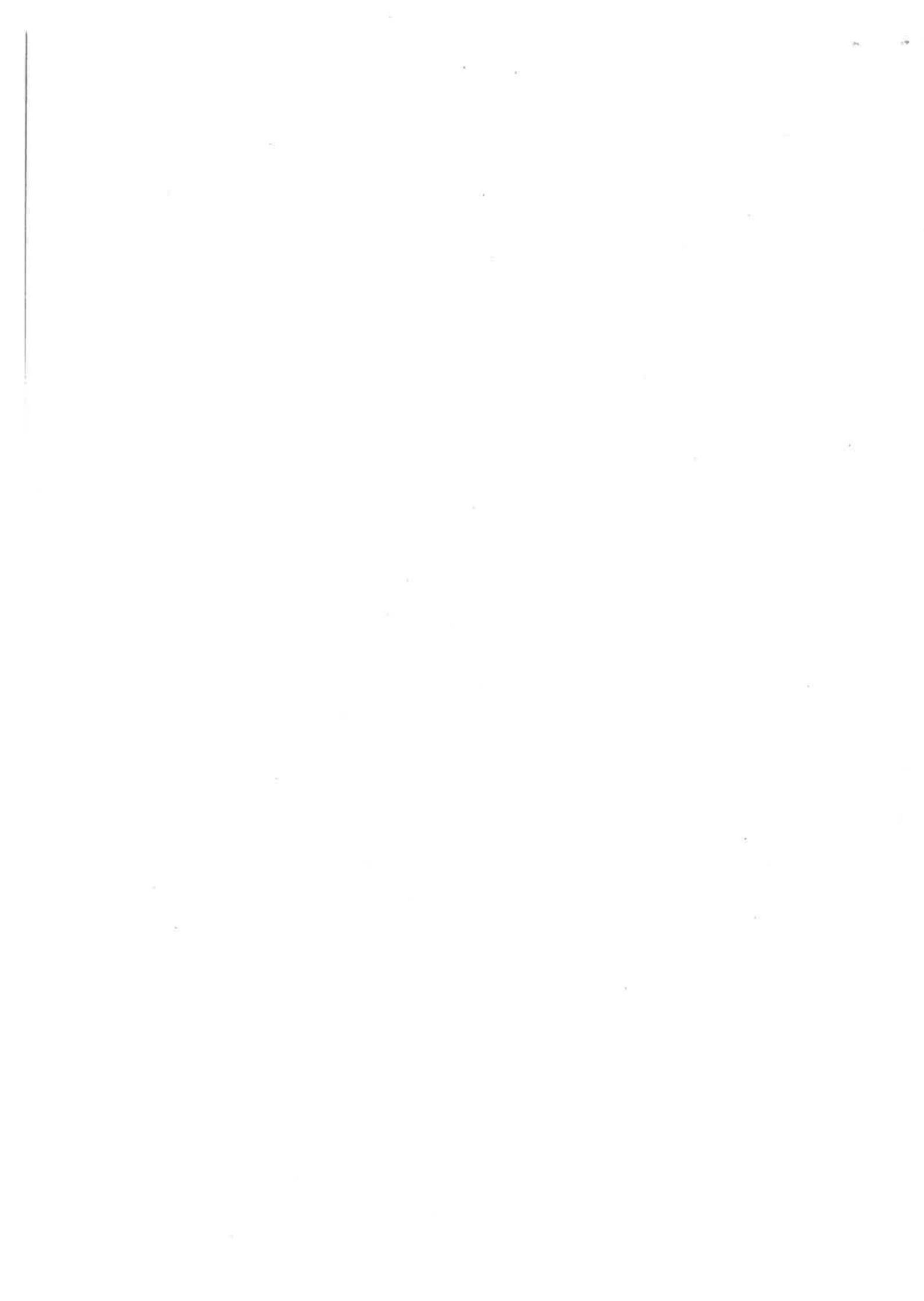
Menton, le 09 MAI 2023
Le Directeur Général des Services Techniques
Sylvain MICHELET



Mairie de BEAUSOLEIL
Service urbanisme
27 Boulevard de la République
06 240 BEAUSOLEIL

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de la Riviera Française - 16 Rue Villarey - 06500 MENTON

Site Internet : www.riviera-francaise.fr
directeur-general@carf.fr





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@uee.sca.de.dreal-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>	<i>9</i>
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public.....</i>	<i>9</i>
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>	<i>15</i>
2.4.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000.....</i>	<i>16</i>
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.

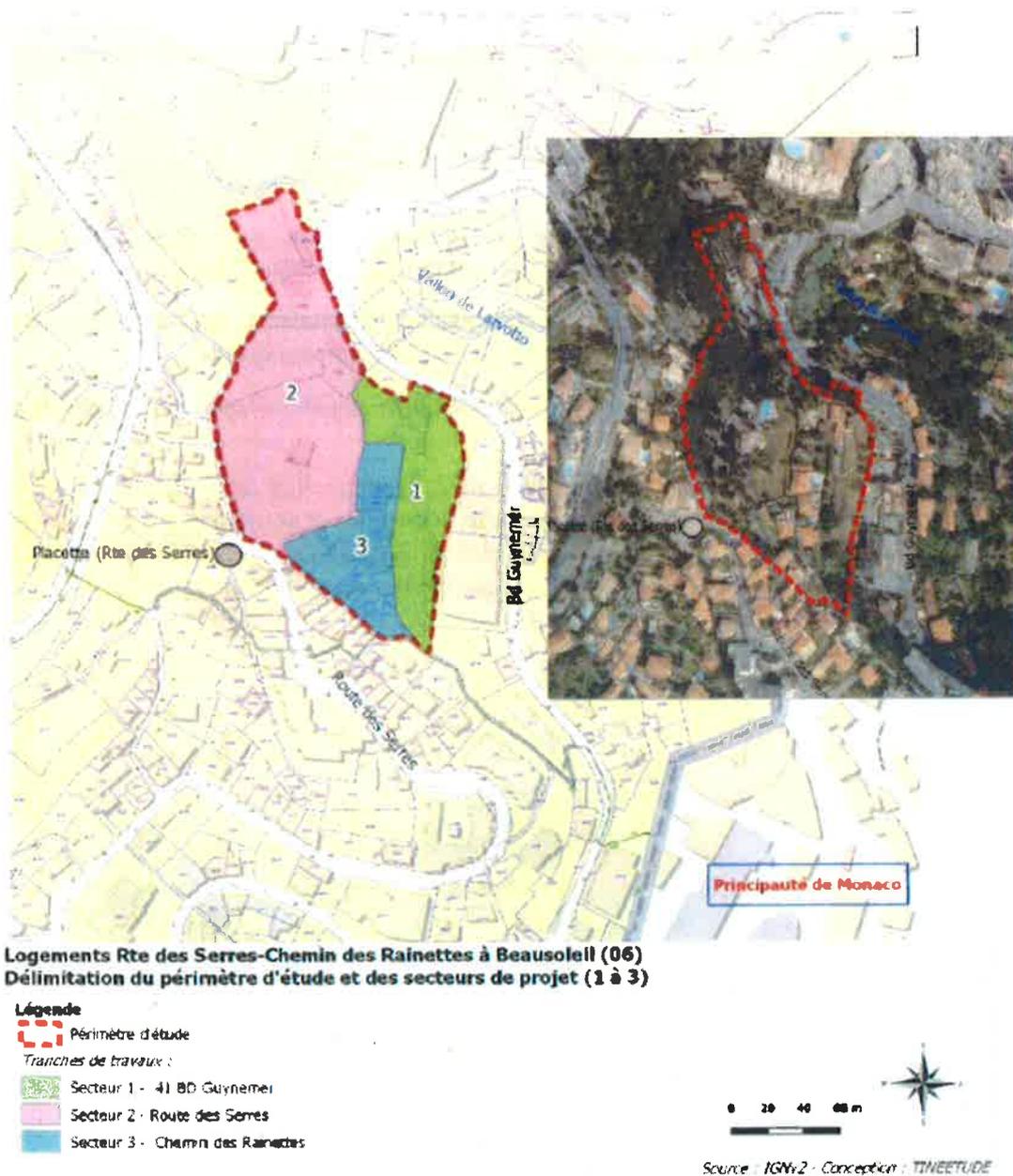


Figure 2: Localisation des secteurs de projet - Source : Étude d'impact

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 défrichage 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 bleue 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 évacuées 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 de 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, identifié 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.

