



Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le projet d'aménagement (les hôtels – le club –
l'espace conférences) du Vallon de la Noix sur la
commune de Beausoleil (06)**

n° MRAe – 2019 n° 002218

Préambule

Conformément aux dispositions prévues par les articles L. 122-1 et R. 122-7 du code de l'environnement, l'autorité environnementale » a été saisie par la commune de Beausoleil sur la base du dossier du projet d'aménagement (les hôtels – le club – l'espace conférences) du Vallon de la Noix situé sur le territoire de la commune de Beausoleil (06). Le maître d'ouvrage du projet est la société SCI Orchidées BEAUSOLEIL.

Le dossier comporte notamment :

- une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- trois dossiers de demande de permis de construire (PC-A¹, PC-B², PC-C³).

La DREAL PACA⁴ a accusé réception du dossier à la date du 30/04/2019, date de départ du délai de deux mois pour formuler l'avis de l'Autorité environnementale.

Suite à la décision du Conseil d'État n°400 559 en date du 6 décembre 2017, la mission régionale d'autorité environnementale de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a adopté le présent avis.

Pour établir son avis, la DREAL PACA a consulté, conformément aux dispositions prévues par l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'Agence régionale de santé (ARS) et le préfet de département au titre de ses attributions en matière d'environnement.

L'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.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R. 122-7 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-7-II, l'avis est également publié sur le SIDE (système d'information développement durable environnement) :

<http://www.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRPACA/avis-ae-projets-paca.aspx>

accessible via le site internet de l'autorité environnementale / DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/autorite-environnementale-r1406.html>

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L. 122-1-1, cette décision prendra en considération le présent avis.

L'article L. 122-1 du code de l'environnement fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à l'Autorité environnementale. 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. L'Autorité environnementale recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public.

Enfin, une transmission de la réponse à la DREAL serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets.

¹ PC-A : lié à la demande de permis de construire PC00601219H00007 correspondant au projet de construction de parkings et parvis

² PC-B : lié à la demande de permis de construire PC00601219H00008 correspondant au projet de construction de boutiques

³ PC-C : lié à la demande de permis de construire PC00601219H00010 correspondant au projet de construction de trois hôtels, d'un espace conférences et d'un restaurant

⁴- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	6
1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....	6
1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs.....	6
1.2. Procédures.....	8
1.2.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale.....</i>	8
1.3. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
1.4. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique.....	9
1.4.1. <i>Sur la qualité du dossier.....</i>	9
1.4.2. <i>Sur la présentation du projet.....</i>	10
1.4.3. <i>Sur la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées.....</i>	10
1.4.5. <i>Sur le résumé non technique.....</i>	10
2. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux environnementaux en présence.....	11
2.1. Sur le paysage et le patrimoine bâti.....	11
2.2. Sur la biodiversité.....	12
2.3. Sur les risques naturels de mouvements de terrain et d'inondation.....	14
2.4. Sur la ressource en eau souterraine.....	15
2.5. Sur les émissions de gaz à effet de serre, l'énergie, la qualité de l'air et les nuisances sonores.....	16

Synthèse de l'avis

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une « opération d'urbanisme d'envergure, comprenant des espaces publics, des logements, des commerces et des équipements, selon une conception de quartier durable », dans le secteur du vallon de la Noix sur la commune de Beausoleil, qui est prévue au plan local d'urbanisme (PLU(3)), la société SCI Orchidées Beausoleil demande une autorisation de construire sur l'emprise foncière de 16 119 m², un important complexe hôtelier comportant l'édification de huit « blocs » distincts. En effet ils comprennent la réalisation de plusieurs constructions pour accueillir trois hôtels (320 chambres), un club (avec bar panoramique), un espace conférence (salle double hauteur de 1270 m²), dix boutiques et des parkings en souterrain (954 places sur 14 niveaux enterrés).

De part la configuration topographique du vallon de la Noix et la conception du projet qui prévoit la démolition totale de 24 bâtiments existants, la réalisation de terrassement sur environ 45 mètres de profondeur, une refonte du système de gestion des eaux pluviales avec la fermeture de l'ensemble du cours d'eau en fond de vallon, les incidences sur le paysage, la biodiversité, les sols, les eaux, les risques naturels et la qualité de l'air extérieur sont identifiés comme potentiellement très importants. Or l'étude d'impact produite est très insuffisante sur l'ensemble de l'analyse des impacts du projet sur ces enjeux.

Les connaissances de l'état initial sont beaucoup trop incertaines pour fournir les garanties que le projet prend en compte l'environnement. Les inventaires sur la biodiversité aux bonnes périodes pour chaque espèce et les études spécifiques géotechniques, hydrauliques, hydrogéologiques et sur le trafic routier sont aujourd'hui absentes, ce qui ne permet pas de caractériser et évaluer les incidences.

L'autorité environnementale recommande que l'étude soit entièrement revue de manière à ce qu'elle puisse émettre un avis sur la base d'une étude d'impact réalisée correctement selon les attentes de la réglementation en matière de démarche environnementale.

Recommandations principales

- **Revoir l'ensemble de l'évaluation environnementale en complétant l'état initial par des données plus précises en particulier pour les enjeux environnementaux sensibles qui seront affectés par le projet (le paysage, la biodiversité, les risques de mouvements de terrains, l'eau)**
- **Réaliser une étude paysagère dans les règles de l'art en prenant en compte clairement les enjeux de préservation du site inscrit et l'identité paysagère et architecturale actuelle, de façon à proposer une variante du projet qui intègre les caractéristiques paysagères et patrimoniales du site. Mettre en place des mesures d'évitement et de réduction si nécessaire.**
- **Refaire les inventaires sur l'ensemble des cortèges faunistiques et floristiques du site aux périodes favorables pour chacune des espèces afin d'établir précisément les enjeux de biodiversité. Puis revoir en conséquence l'analyse des incidences ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet sur la biodiversité et les mesures de suivi associées (en lien notamment avec le traitement des enjeux paysagers).**
- **Reprendre l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 à l'aune des nécessaires nouvelles prospections concernant les espèces protégées.**
- **Revoir l'ensemble de l'étude d'impact en prenant en compte le risque de mouvement de terrain et respectant les prescriptions du PPRMT en vigueur. Démontrer dans l'analyse des incidences que le projet n'augmente pas ce risque.**
- **Revoir l'ensemble de l'étude d'impact sur les enjeux hydrologique et hydraulique du Vallon de la Noix prenant en compte le risque d'inondation et respectant les prescriptions portées par le Sdage . Et appliquer la séquence « éviter, réduire et compenser » en conséquence.**
- **Revoir l'analyse des incidences sur la ressource en eau du Vallon de la Noix et appliquer la séquence « éviter, réduire et compenser » en conséquence.**
- **Compléter l'étude d'impact sur les enjeux liés aux émissions de gaz à effet de serre, l'énergie, la qualité de l'air et les nuisances sonores et démontrer que le projet démontre son adaptation et sa participation à la lutte contre le changement climatique.**

Avis

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

1.1. Présentation du projet, contexte et objectifs

La commune de Beausoleil, comptant 13 742 habitants sur une surface totale de 2,79 km² se situe dans le département des Alpes-Maritimes. Elle est par ailleurs limitrophe de la principauté de Monaco. Sans être une commune littorale, elle se situe dans le site inscrit « Littoral de Nice à Menton ».

La commune en approuvant le 10 novembre 2015 la modification n° 7 du plan local d'urbanisme (PLU (3)), souhaite, en créant les nouveaux secteurs UBd1, UBd2, UBe1 et UBe2, permettre dans le quartier des Serres et vallon de la Noix déjà urbanisé par de l'habitat historiquement peu dense, marqué par une forte déclivité, la mise en œuvre d'une « opération d'urbanisme d'envergure, comprenant des espaces publics, des logements, des commerces et des équipements, selon une conception de quartier durable ».

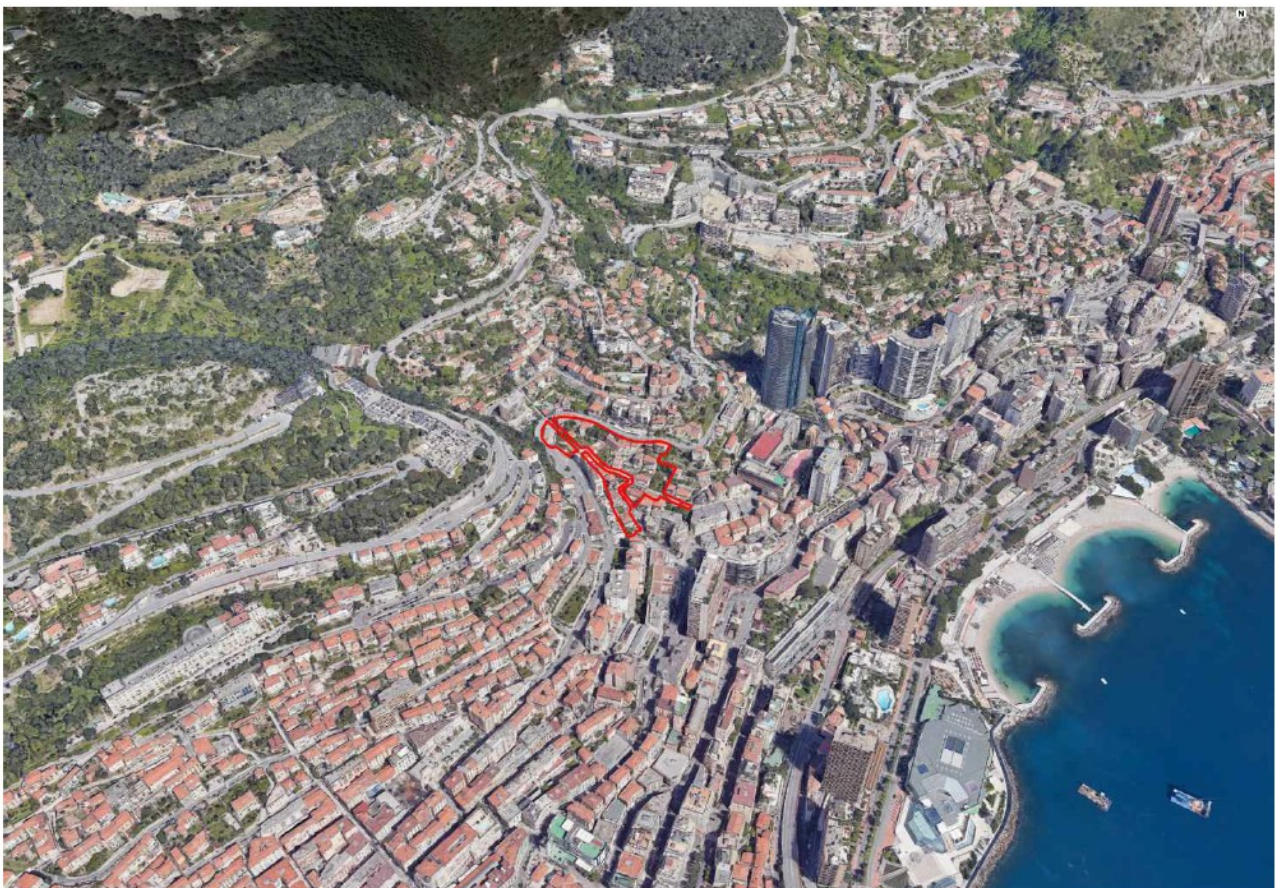


Figure 1 : Emprise (en rouge) du projet représentant une surface totale de 16 119 m² répartie sur 36 parcelles (source : extrait du dossier d'étude d'impact)

Dans ce contexte, la société SCI Orchidées Beausoleil demande une autorisation de construire sur l'emprise foncière encaissée dans le vallon de la Noix de 16 119 m² (visée par la modification

n°7 du PLU (cf.figure 1 ci-avant)), un important complexe hôtelier comportant l'édification de huit « blocs », référencés sur les plans et coupes de A à G (cf. figures 2 et 3 ci-après).

Ce projet comprend les équipements suivants :

- Deux hôtels quatre étoiles et un hôtel trois étoiles (320 chambres) avec un espace spa et bien-être dans chaque hôtel (avec piscine) (blocs A, B et C),
- un restaurant « Le Club » (avec bar panoramique) (bloc D),
- une salle de conférence (grade salle double hauteur de 1270 m²) (bloc E),
- dix cellules commerciales « Les boutiques » (bloc F),
- Des parkings (954 places sur 14 niveaux enterrés, dont 546 de parkings publics) et le Parvis extérieur public avec un bassin ornamental (bloc G).

Associés à ces établissements, le projet comprend également l'aménagement de cheminements piétonniers en périphérie de l'ouvrage, la requalification du gabarit du boulevard Guynemer ainsi que le chemin de la Noix en relation avec les entrées et sorties des parkings souterrains.

D'après les informations fournies dans les demandes de permis de construire, la surface totale de plancher crée, est de 39 366 m², dont 9 330 m² sont dédiés au stationnement. Ces équipements sont prévus pour accueillir 2 609 personnes (correspondant à l'effectif public maximum fréquentant les hôtels et les lieux de restauration). Le nombre de personnes employées sur le site n'est pas précisé dans l'étude.

Pour la réalisation de ces nouvelles constructions, il sera nécessaire de démolir 24 bâtiments (dont des habitations) existants datant des années 1930-1950, réparties sur 36 parcelles cadastrales.

Les coûts des travaux et le planning prévisionnel des travaux ne sont pas précisés dans le dossier.

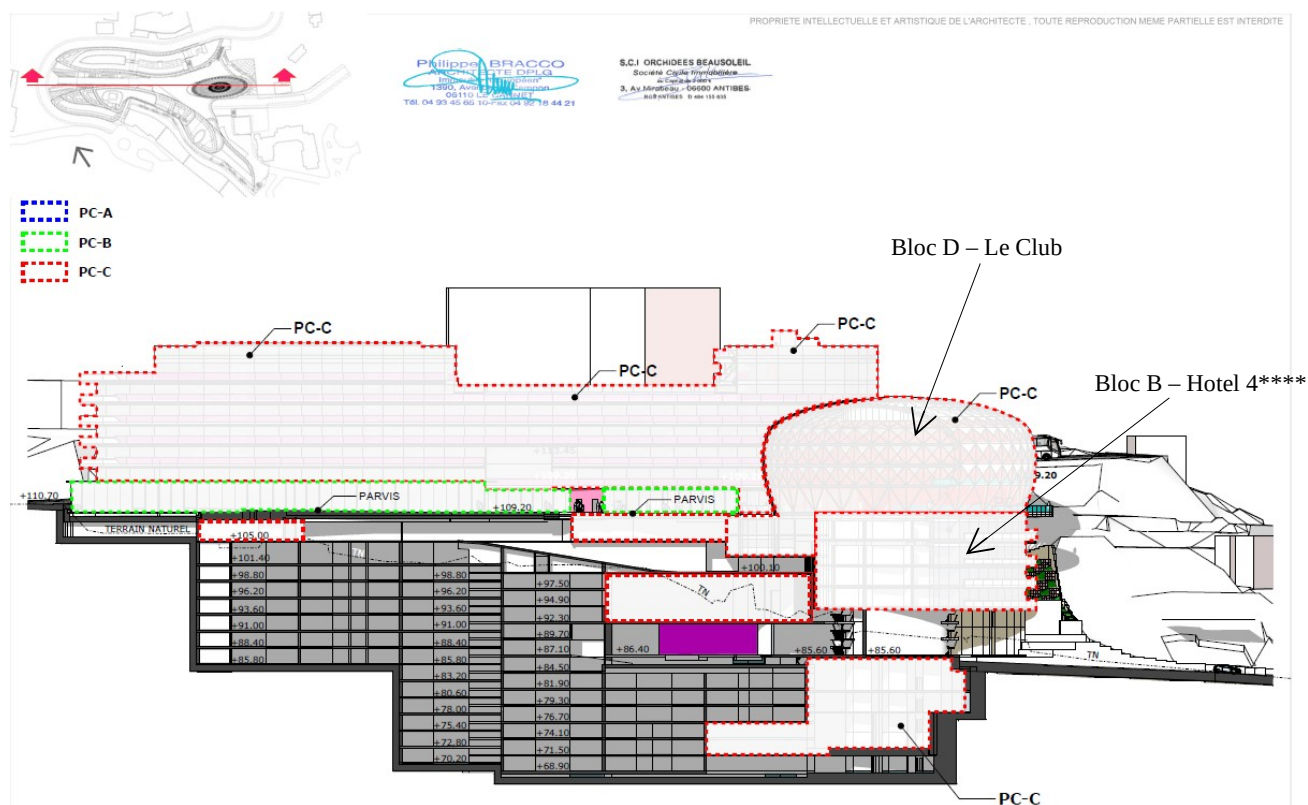


Figure 2 : Vue en coupe du projet selon un axe nord-sud (source : extrait du dossier d'étude d'impact)

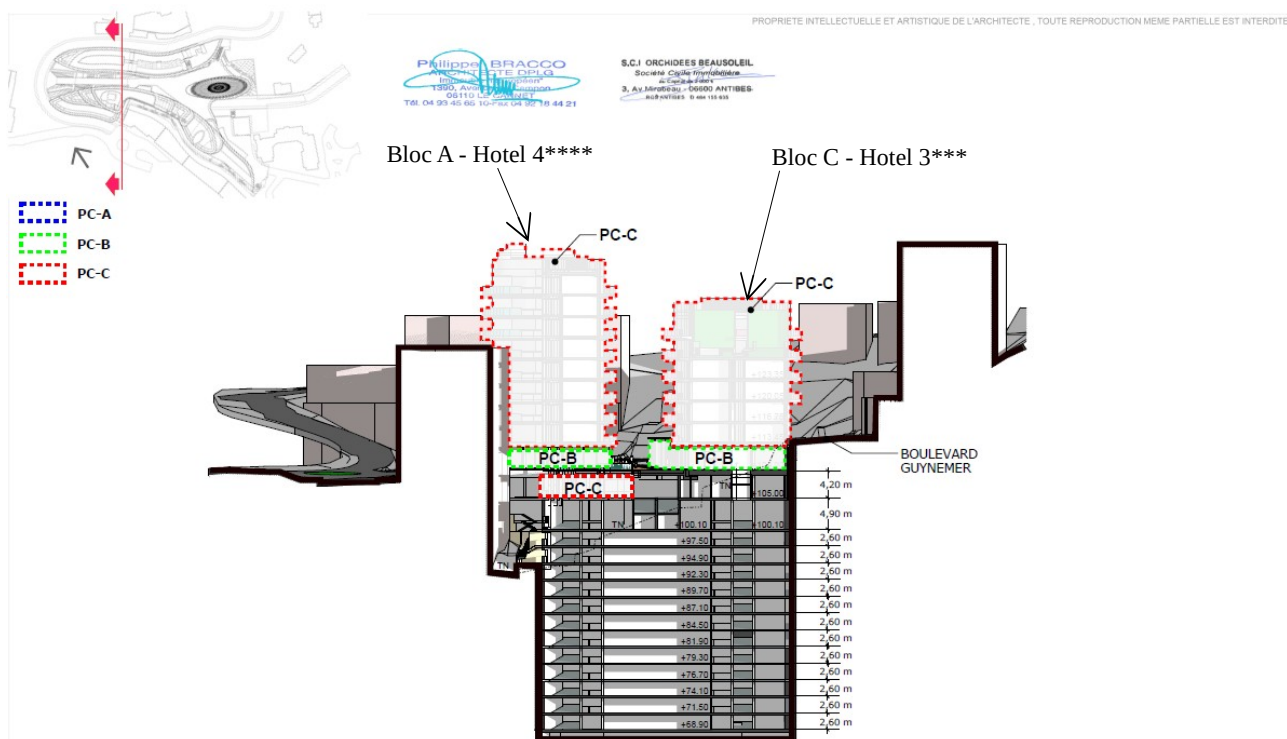


Figure 3 : Vue en coupe du projet selon un axe est-ouest (source : extrait du dossier d'étude d'impact)

1.2. Procédures

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

Le projet d'aménagement (les hôtels – « le club » – « l' espace de conférences ») du Vallon de la Noix, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation ou de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement.

Déposé le 29/03/2019 au titre des trois demandes de permis de construire, il entre dans le champ de l'étude d'impact systématique au titre de la rubrique n°39 en référence au tableau annexe de l'article R. 122-2, rubrique 39° a) : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou une procédure de zone d'aménagement concerté », avec un aménagement créant une surface de plancher supérieur ou égale à 40 000 m² ».

Le contenu de l'étude d'impact est précisé à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

1.3. Enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Au regard de la nature du projet et de son contexte, l'autorité environnementale identifie les enjeux environnementaux sensibles suivants :

- la préservation des paysages remarquables du site inscrit « Littoral de Nice à Menton » et la conservation des monuments historiques et leurs abords,
- l'insertion paysagère et fonctionnelle du projet à l'échelle du quartier et du grand paysage, en prenant également en compte les effets des ombres portées sur le bâti existant produits par des immeubles de grande hauteur,

- la préservation de la valeur écologique potentielle des milieux naturels en présence susceptibles d'accueillir des espèces protégées à enjeu fort de conservation,
- la prise en compte des risques naturels liés :
 - aux inondations par ruissellement des eaux pluviales et modifications importantes du cours d'eau de la Noix,
 - aux mouvements de terrain liés à la pression de l'eau dans les sols et la sismicité de la zone,
- la préservation sur les plans quantitatifs et qualitatifs des eaux souterraines dans un contexte hydrogéologique karstique vulnérable aux variations pluviométriques importantes,
- la prise en compte et la participation à la lutte contre le changement climatique en réduisant les consommations d'énergie, en utilisant des énergies renouvelables et en réduisant les émissions des gaz à effet de serre (induites en particulier par le trafic routier en phase travaux et en phase exploitation du site),
- la prise en compte en phase exploitation de l'impact du projet (par l'augmentation démographique et les flux routiers) sur la ressource en eau potable, les systèmes de traitement des eaux usées, les déchets, la qualité de l'air et le bruit.

1.4. Avis sur le contenu général du dossier, le caractère complet de l'étude d'impact et le résumé non technique

1.4.1. Sur la qualité du dossier

Même si l'étude d'impact (EI) et son résumé technique comprennent sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par les articles L 122-1 et R. 122-5 du code de l'environnement, la qualité de cette étude demeure très insuffisante du fait :

- d'un état initial lacunaire où les données sur les enjeux environnementaux sensibles sont imprécises, et pour certains méritent des études spécifiques (hydrogéologique, hydraulique, géotechnique...),
- d'une absence de hiérarchisation des enjeux ce qui ne permet pas de mettre correctement en lumière les sensibilités environnementales du site,
- d'un contenu émaillé de nombreuses erreurs, imprécisions et incohérences⁵, mettant clairement en doute le sérieux de l'étude,
- d'un manque de lisibilité des cartographies avec leur légende.

Les incidences du projet sur les enjeux environnementaux et leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, ne peuvent pas être correctement estimées. Dans le chapitre 4, les nombreux argumentaires sur l'analyse des effets du projet, constitués uniquement de simples affirmations, ne

⁵ Quelques exemples :

pages 20 et 21 : les éléments chiffrés de la présentation du projet ne sont pas cohérents avec les éléments décrits dans les documents des PC (sur la surface développée : 50 000 m² dans l'EI alors que les PC déclarent la création de 39 366 m², sur le nombre de places de parking : 1710 places dans l'EI alors que les PC déclarent la réalisation de 954 places),

page 35 : la commune concernée par le projet n'est pas Nice mais Beausoleil,

page 39 : le projet devra être « compatible » et non « comptable » avec les objectifs de la CAF,

page 43 : la zone du projet est mal positionnée sur la carte géologique qui ne dispose d'aucune légende,

page 44 : Répétition d'une partie du texte sur le contexte hydrogéologique,

page 53 : l'air d'étude ne se situe pas dans le territoire de Grasse classé en zone de sismicité de niveau 3, mais dans la zone correspondant à **un risque sismique de niveau 4**,

page 53 : en zone bleue du PPR mouvements de terrain, les principales interdictions (**dont toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol (déboisement, excavation, remblais...)**) ne concernent pas seulement les zones exposées au risque de glissement **mais également aux zones exposées au risque de reptation**.

sont pas recevables. Il est nécessaire que l'étude démontre, sur la base de données concrètes et pertinentes, que le projet n'aura pas d'impact sur les enjeux environnementaux identifiés et qu'en suite la démarche éviter, réduire et compenser (ERC) soit déclinée.

En conséquence cette étude, en l'état, ne peut pas informer correctement le public et l'autorité décisionnaire sur les atteintes du projet sur l'environnement.

Recommandation 1 : Revoir l'ensemble de l'évaluation environnementale en complétant l'état initial par des données plus précises en particulier pour les enjeux environnementaux sensibles qui seront affectés par le projet (le paysage, la biodiversité, les risques de mouvements de terrains, l'eau)

Chacune des thématiques de l'environnement est abordée spécifiquement ci-après dans la partie 2 du présent avis.

1.4.2. Sur la présentation du projet

La présentation du projet en pages 20 à 23 n'est pas détaillée. Il manque en particulier la description du dimensionnement et des méthodes pour la réalisation des importants travaux de terrassement (sur plus de 30 m de profondeur de matériaux meubles et rocheux). Alors même que des effets importants des travaux en phase chantier en particulier les vibrations, la gestion des eaux de ruissellement, les risques hydrogéologiques et de mouvements de terrains, sont évoqués avec des réserves dans l'avis géologique et géotechnique du permis de construire, ils ne sont pas analysés dans l'étude d'impact.

Pour les matériaux excédentaires provenant des terrassements et de la démolition des bâtiments existants, l'estimation des volumes par type de déchets n'est pas indiquée. Les incidences directes et indirectes de leur gestion en phase chantier (moyen de tri, stockage temporaire) et leur traitement hors site ne sont ainsi pas évaluées.

La durée du chantier et son calendrier global ne sont pas précisés alors que les mesures d'évitement et de réduction sur les milieux naturels y font référence dans l'étude d'impact.

1.4.3. Sur la justification des choix, le scénario de référence et les solutions de substitution envisagées

Le dossier présenté ne fait état d'aucune analyse de solutions de substitution, ni même d'étude comparative de variantes. Il est mentionné que des « études en amont ont permis de mettre en avant un projet le moins impactant pour l'environnement au regard des contraintes techniques existantes ». Or, ces études ne sont pas référencées, ni même présentées de manière synthétique et exploitées dans l'étude d'impact.

L'autorité environnementale estime que l'étude en l'état ne démontre pas que la localisation de ce projet, son dimensionnement et les choix techniques de sa conception sont de moindre impact sur l'environnement.

Recommandation 2 : Reprendre l'analyse des solutions de substitution en montrant les raisons du choix au regard des impacts sur l'environnement

1.4.5. Sur le résumé non technique

Le résumé non technique est présent au début du dossier. Néanmoins son contenu très succinct ne permet pas de mettre en relief de manière hiérarchisée les résultats du contenu de l'étude d'impact et donc d'informer correctement le public de la prise en compte des enjeux environnementaux sensibles par le projet.

Recommandation 3 : Mettre à jour le résumé non technique et y présenter l'ensemble des enjeux environnementaux, des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

2. Avis sur le contenu de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet au regard des enjeux environnementaux en présence

2.1. Sur le paysage et le patrimoine bâti

Le projet se situe dans le vallon de la Noix, parcouru par un cours d'eau aux régimes irréguliers. Ce talweg d'orientation Nord-Sud est marqué par de très fortes pentes et délimité à l'Est par le relief du Mont des Mules culminant à 291 m NGF directement au-dessus du site du projet. Il constitue avec les autres vallons de la commune (de Moneghetti et de la Roussa), la trame verte (TVB(6)) et paysagère du territoire de Beausoleil, limitée au Sud par l'urbanisation très dense du littoral monégasque.

La zone de projet se trouve dans le site inscrit « Littoral de Nice à Menton » et dans les périmètres décrivant les abords de monuments historiques « le Mont des Mules » (oppidum) et « le Riviera Palace » (ancien hôtel). De par l'histoire de l'urbanisation de Beausoleil et la topographie marquée du vallon de la Noix qui a contraint le développement de la trame viaire, ce secteur est aujourd'hui occupé par des bâtiments étroits, implantés sur des restanques, desservis par des escaliers et des cheminements piétons. Cet ensemble bâti est largement aéré par des respirations végétales : jardins d'agrément, vergers, potagers, treilles...

Manifestement le projet implique :

- la démolition de l'ensemble de ce bâti existant caractéristique d'une cohérence historique, paysagère et patrimoniale. Cet ensemble bâti et paysager a subi très peu de transformations depuis le XIX^e siècle et la préservation de ce type de paysage remarquable constitue une des motivations principales de la création du site inscrit Littoral de Nice à Menton en 1973,
- la construction d'un ensemble d'immeubles (33 500 m² de surface plancher) avec des hauteurs frontales de plus de 60 mètres, des volumes extrêmement massifs conçu avec une minéralisation excessive, modifie significativement la nature de ce paysage qui sera visible bien au-delà de la seule emprise du projet.

Or, l'étude sur l'analyse des incidences sur les paysages conclut page 137 que « *globalement, il n'y aura aucun effet sur le grand paysage ni sur le paysage du vallon de la Noix. À terme, l'effet du projet sur les perceptions paysagères restera négligeable* ». Cette affirmation qui n'est étayée d'aucune analyse paysagère détaillée n'est pas cohérente avec les enjeux de préservation du patrimoine remarquable du site inscrit et tend à sous-estimer les impacts réels sur le paysage⁶.

Ces enjeux sont pourtant clairement mentionnés à la page 78 de l'étude :

- « *de maintenir le point de vue remarquable depuis les parcelles incluses dans le vallon de la Noix qui recevra le projet et de conserver le point de vue actuel des autres habitations locales vis-à-vis du projet en cours,*
- *de protéger les espaces arborés situés sur la parcelle, d'inscrire l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine en respectant les hauteurs des bâtiments de manière à conserver les points de vue des riverains vers le littoral,*

⁶ L'architecte des bâtiments de France a transmis à la MRAe son avis qui est défavorable.

- *de conserver/recréer des espaces verts comme l'existant de manière à ne pas dégrader les perceptions paysagères d'aujourd'hui. »*

Aujourd'hui l'étude proposée ne présente pas de document permettant de démontrer la prise en compte de ces enjeux. En effet :

- la complexité du relief et des différentes implantations du projet nécessite de produire un plan-masse avec une représentation des abords du projet, ainsi que des coupes inscrites dans l'existant à partir d'une modélisation en trois dimensions complète.
- la question des ombres portées sur les habitations avoisinantes n'est pas abordée ;
- la gestion du ruisseau de la Noix actuellement envisagée aurait méritée une étude plus approfondie afin de proposer une réhabilitation en prévoyant de le ré-ouvrir au moins en partie, et d'en conforter sa valeur en termes de paysage et de corridor écologique ;
- aucune végétation existante n'est conservée. Or l'étude devrait comprendre un diagnostic paysager du site et de ses abords et en particulier un état des lieux précis (localisation, essences, état sanitaire) de la végétation existante,
- des façades végétalisées sont montrées en référence, cependant aucune des façades des plans du permis de construire ne comporte ce type d'aménagement qui par ailleurs ne saurait constituer un équivalent du paysage végétal actuel.

Globalement l'insertion du projet dans le paysage n'est pas traitée alors qu'il s'agit d'un enjeu majeur du projet. Il manque des perceptions du projet depuis les points de vue remarquables (points de vue panoramiques remarquables depuis le Mont des Mules et depuis la RD51 offrant une perception sur le littoral, prises de vue du ciel et depuis le rivage et la mer) afin d'apprécier la bonne intégration du projet dans le grand paysage.

Recommandation 4 : Réaliser une étude paysagère dans les règles de l'art en prenant en compte clairement les enjeux de préservation du site inscrit et l'identité paysagère et architecturale actuelle, de façon à proposer une variante du projet qui intègre les caractéristiques paysagères et patrimoniales du site. Mettre en place des mesures d'évitement et de réduction si nécessaire.

2.2. Sur la biodiversité

Le secteur du vallon de la Noix présente aujourd'hui une urbanisation peu dense. Il ne se situe pas directement dans un zonage à enjeux de biodiversité d'ordre patrimonial mais se situe au centre de plusieurs zones protégées pour leurs grandes richesses écologiques telles que le site Natura 2000 (2) « Corniches de la Riviera » situé à environ 300 m du projet et la Znieff (7) « Adrets de Fontbonne et Mont Gros » situé à environ 400 m du projet. Ainsi, l'aire d'étude constitue une zone de passage pour un bon nombre d'oiseaux.

L'étude de l'état initial du site révèle que les espaces tels que les nombreux jardins ornementaux et potagers (cabanons, vergers, murets en pierres sèches) ainsi que le cours d'eau souterrain du vallon de la Noix et le secteur de falaises sous le Mont des Mules situé à l'ouest à proximité immédiate du site (favorables aux espèces cavernicoles et des milieux humides) offrent des zones de passage, de refuge, d'habitat et de nourrissage pour un grand nombre d'espèces patrimoniales et potentiellement d'espèces protégées.

Parmi ces espèces, l'étude bibliographique évoque entre autre la présence potentielle sur le site et à proximité :

- de chiroptères (tel que le Petit Rhinolophe),
- un amphibien (la Rainette méridionale),

- neuf reptiles protégés (le Lézard des murailles, le Lézard à deux raies, la Tarente de Maurétanie, l'Orvet fragile et l'Hémidactyle verruqueux),
- 67 espèces d'avifaune protégées dont 14 sont avérés sur le site (dont le Faucon crécerelle présentant un enjeu particulier sur le site étudié puisqu'adapté à la vie en ville, il est possible que cette espèce niche sur le site),
- parmi les insectes, la Noctuelle des peucédans (un papillon nocturne en régression en France) et l'Alexanor (un papillon uniquement présent en Provence).

La présence d'espèces exotiques envahissantes est également citée (l'Ailante glanduleux, l'Arbre à papillons et le Raisin d'Amérique).

Malgré la connaissance potentielle de cette richesse écologique mise en évidence par la bibliographie, les inventaires de terrain sont beaucoup trop partiels pour établir une connaissance exhaustive des enjeux relatifs aux habitats naturels, à la faune et à la flore dans la zone d'étude. En effet ces inventaires ont été réalisés à des périodes non favorables pour tenter d'identifier la plupart des espèces (quatre jours en novembre, décembre et février 2018). D'ailleurs l'étude souligne à plusieurs reprises la nécessité de faire des investigations complémentaires afin de permettre d'affirmer la présence de plusieurs espèces protégées, voire menacées à l'échelle nationale, en particulier pour les espèces de chiroptères dont le Petit Rhinolophe et les espèces avifaunes dont le Faucon crécerelle.

Aucune prospection n'a été faite dans le vallon humide canalisé traversant le site du projet alors que l'étude souligne page 62 que « *ce cours d'eau peut abriter une biodiversité inféodée aux milieux humides et sera étudiée afin de statuer sur un enjeu particulier* ». La présence en particulier du Spélerpès de Strinati, inventoriée uniquement dans les départements des Alpes-Maritimes et des Alpes-de-Haute-Provence à l'est du fleuve Var, avec des enjeux fort de conservation, doit être vérifiée.

Enfin comme le souligne l'étude page 71, « *aucun inventaire entomologique n'a été réalisé* ».

En conclusion, l'état initial sur les enjeux de biodiversité, en l'état, ne permet pas d'écarter ou de confirmer la présence d'espèces protégées. Le projet par ses composantes et son dimensionnement fait table rase des habitats existants. Sans une analyse précise des impacts de ces destructions et une description des incidences résiduelles sur les espèces, l'étude sur la biodiversité ne peut être recevable. Les niveaux d'impacts et les incidences résiduelles doivent être décrits. Les mesures d'évitement et de réduction proposées sont très généralistes et doivent être revues à la lumière des compléments d'investigations attendues.

La possibilité de perturbation et de destruction d'habitats et d'individus d'espèces protégées n'est aujourd'hui pas exclue, or conformément à l'article L411-1 du code de l'environnement, cette destruction est interdite.

Recommandation 5 : Refaire les inventaires sur l'ensemble des cortèges faunistiques et floristiques du site aux périodes favorables pour chacune des espèces afin d'établir précisément les enjeux de biodiversité. Puis revoir en conséquence l'analyse des incidences ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet sur la biodiversité et les mesures de suivi associées (en lien notamment avec le traitement des enjeux paysagers).

Les constatations qui précèdent quant à la qualité et la pertinence des études de la faune, de la flore et des habitats invalident la conclusion d'absence d'incidence de l'évaluation des incidences sur le site Natura 2000 des « Corniches de la Riviera ». Cette évaluation ne pourra être recevable qu'à l'issue des prospections complémentaires à réaliser afin de démontrer l'absence d'impact sur les habitats et les espèces des zones Natura 2000 concernées.

Recommandation 6 : Reprendre l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 à l'aune des nécessaires nouvelles prospections concernant les espèces protégées.

2.3. Sur les risques naturels de mouvements de terrain et d'inondation

Risque de mouvements de terrain :

Selon l'état initial, la zone étude est comprise dans le périmètre du plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT (4)) de la commune de Beausoleil. Plus spécifiquement, le projet est situé en zone bleue du plan de zonage du risque et donc concerné par des risques de chute de blocs, ravinement léger et reptation.

Selon l'avis géologique et géotechnique constituant une des pièces techniques des dossiers de permis de construire, « l'ensemble repose sur une infrastructure fortement encastrée dans le versant sur une hauteur comprise entre 30 et 50 m selon les zones » nécessitant d'importants terrassements. Il est également évoqué du fait de ce contexte hydrogéologique et géologique, le soutènement, non défini à ce stade des études, qui constitue « pour cette opération le problème technique le plus important ».

Conformément au PPRMT, des études techniques particulières doivent être réalisées afin de définir le type de protection le mieux adapté à la nature du risque ainsi que son dimensionnement. Or l'étude ne présente aucune étude géotechnique d'un niveau suffisant (de conception G2⁷ avec des investigations) pour évaluer la faisabilité et le dimensionnement d'un tel projet.

Par ailleurs le règlement du PPRMT, prévoit que dans les zones exposées au risque de reptation :

- « est interdite toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais ».
- « est interdit le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse ».

Or, le projet envisage la mise en œuvre des travaux de déblais sur 44,55 mètres de profondeur et en phase chantier le stockage de terre de déblais et le stationnement des engins de chantier, ce qui est contradictoire avec ce qui est affirmé dans le paragraphe concerné par les effets du projet sur la géologie et la gestion des sols page 119, où il est noté que « le terrain étant relativement plat, il y aura peu de terrassement et donc de volume de terre déplacée. ».

En conséquence, l'autorité en environnementale considère que le projet ne respecte pas le règlement du PPRMT en vigueur. Ce qui conforte les dires de l'étude en page 120 concernant les effets des travaux sur les risques naturels : « les travaux de terrassement et de construction induisent des risques aggravant des glissements de terrain ».

Concernant la tenue des sols, les mesures proposées en phase chantier ne sont pas des mesures d'évitement, le projet doit prendre en compte le risque et sa réglementation dans sa conception. Enfin l'étude d'impact doit démontrer avec des études spécifiques appropriées que le projet et les méthodes employées en phase chantier : d'une part n'est pas vulnérable au risque de mouvement de terrain avéré dans l'aire d'étude ; d'autre part n'augmente pas les risques de déstabilisation pour les sites et les habitations limitrophes au site du projet.

Recommandation 7 : Revoir l'ensemble de l'étude d'impact en prenant en compte le risque de mouvement de terrain et respectant les prescriptions du PPRMT en vigueur. Démontrer dans l'analyse des incidences que le projet n'augmente pas ce risque.

⁷ l'étude géotechnique de conception G2 : elle définit la conception des ouvrages géotechniques en les dimensionnant précisément. Elle détermine également les risques géotechniques par une évaluation complète des sols. Elle permet donc d'aboutir à des mesures préventives afin de réduire les risques identifiés. Cette étape est essentielle dans la gestion d'un projet.

Risque d'inondation :

La commune de Beausoleil ne bénéficie pas de plan de prévention des risques d'inondations. Cependant selon l'état des connaissances en matière de risque d'inondation, le vallon de la Noix est concerné par l'enveloppe approchée des inondations potentielles par cours d'eau (EAIPce (1) source DDTM06). Parallèlement l'étude doit démontrer en la matière que le projet est en conformité en avec les orientations Sdage (5) .

Or l'état initial de l'étude stipule page 11 que « *le périmètre d'étude se situe en dehors des risques inondations* ». Mais par ailleurs l'étude mentionne page 120 que le projet est concerné par « *les risques d'inondation, le périmètre d'étude se situe au sein du bassin versant hydrographique composé d'un vallon se jetant à la mer via des parties souterraines* ».

En phase chantier, l'analyse des effets de la réalisation d'importants remblayages et déblais, puis de construction dans le talweg, indiquent que des modifications des écoulements superficiels et d'éventuelles créations d'obstacles au bon écoulement des eaux pluviales, sont à prévoir.

En phase exploitation, le projet prévoit, en lien avec l'imperméabilisation complète du site :

- une gestion des eaux pluviales par busage du cours d'eau,
- des systèmes de dissipation d'énergie,
- la création de deux bassins écrêteurs de crues,
- le rejet dans le vallon de la Noix.

Pour autant l'étude d'impact ne présente aucune étude hydraulique qui permettrait d'évaluer les impacts des aménagements envisagés qui sont en particulier :

- les incidences hydrauliques eu égard aux modifications d'écoulement sur le risque d'inondation que ce soit en amont et en aval du projet et sur la capacité du milieu récepteur à prendre en charge les eaux pluviales,
- l'incidence potentielle sur le transit sédimentaire,
- les incidences indirectes sur la faune aquatique.

Recommandation 8 : Revoir l'ensemble de l'étude d'impact sur les enjeux hydrologique et hydraulique du Vallon de la Noix prenant en compte le risque d'inondation et respectant les prescriptions portées par le Sdage . Et appliquer la séquence « éviter, réduire et compenser » en conséquence.

2.4. Sur la ressource en eau souterraine

L'étude indique que le projet intéresse la masse d'eau souterraine du Domaine plissé du bassin versant du Var et des Paillons. C'est un aquifère principalement libre et compartimenté. Les eaux s'infiltrent depuis les cours d'eau et les pertes directement dans les terrains superficiels pour rejoindre les niveaux calcaires plus profonds. Les sources sont multiples et en connexion avec différents niveaux de nappe. Selon le dossier, ces sources superficielles sont captées afin d'assurer le quasi-totalité de l'alimentation en eau potable des petites agglomérations, voire l'irrigation.

Le dossier reste aussi très succinct sur cette thématique. Aucune carte ne localise les sources captées dans l'air d'étude, voire dans le site même du projet, ni même précise le fonctionnement de ces aquifères.

Pourtant dans l'avis géologique et géotechnique, joint au dossier des PC, il est précisé que le site est concerné par trois aquifères (écoulements dans les éboulis exploités par d'anciens puits et galeries, dans les calcaires karstiques en rive droite du vallon, dans le fond du Vallon où des captages sont présents . Au regard de ce constat l'avis conclut que : « *Le débit global cumulé des aquifères peut être très important, car le bassin versant est très développé vers l'amont du site* »

et qu'une « étude hydrogéologique devra être menée par un cabinet spécialisé, car celle-ci sort du cadre de notre mission, en intégrant l'impact du projet sur les aquifères alimentant le Vallon et sa zone d'influence ».

De fait, il peut être conclu aisément que le projet est susceptible d'avoir des impacts forts sur la ressource en eau tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, il est nécessaire que l'étude d'impact soit complétée pour présenter une analyse satisfaisante des incidences du projet aussi bien en phase travaux, qu'à terme en phase exploitation, sur la ressource en eau.

Sans une connaissance précise des fonctionnements hydrogéologiques, les mesures proposées, très généralistes, ne peuvent garantir la maîtrise des impacts du projet.

Recommandation 9 : Revoir l'analyse des incidences sur la ressource en eau du Vallon de la Noix et appliquer la séquence « éviter, réduire et compenser » en conséquence.

2.5. Sur les émissions de gaz à effet de serre, l'énergie, la qualité de l'air et les nuisances sonores

L'étude d'impact ne comporte pas d'analyse sur la vulnérabilité du projet au changement climatique, ni ses incidences sur les émissions de gaz à effet de serre liés en particulier à l'augmentation du trafic routier. De plus selon la conception du projet, les constructions sont alimentées par un ensemble de la production de chaleur et d'air climatisé :

- une chaufferie gaz d'environ 1,2 MW pour les besoins en chauffage,
- trois chaudières à condensation de 400 kW unitaire pour l'eau chaude sanitaire,
- trois groupes de production d'eau glacée à condensation à eau d'une puissance unitaire de 1,1 MW et 10 aéroréfrigérants placés en toiture terrasse pour les besoins d'air réfrigéré.

qui provoqueront par conséquent des consommations d'énergies très importantes et des effets d'îlot de chaleur locaux.

Concernant la participation à la lutte contre le changement climatique, le projet n'intègre aucune solution en termes d'économie d'énergie ou de mode de production d'énergie renouvelable. L'étude d'impact devrait intégrer les éléments issus d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR) prévue pour toute opération d'aménagement définie à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

L'étude de développement des EnR dans les opérations d'aménagement permet de recenser les différentes solutions d'énergies renouvelables applicables, d'examiner leur faisabilité économique, juridique, environnementale et technique, et de hiérarchiser les différentes solutions.

Les conclusions de l'étude EnR et en particulier les choix qui ont été retenus suite à cette étude ont vocation à être intégrés dans le dossier de l'étude d'impact, comme sous-ensemble de la partie relative au climat.

Concernant la qualité de l'air, l'étude évoque dans l'état initial les enjeux liés à la qualité de l'air sous l'influence du trafic routier et précise que « le projet promeut un développement aux incidences négligeables en ce qui concerne les pollutions atmosphériques ». En page 114, sur les rejets atmosphériques, « les niveaux d'exposition des populations aux abords du site et sur l'itinéraire emprunté pour le transport des matériaux de chantier, sont importants. Ainsi des risques sanitaires sont à prévoir sur les rejets atmosphériques ».

Concernant les nuisances sonores, la partie nord-ouest du projet est située dans ce secteur de nuisances. Les bâtiments concernés devront respecter les dispositions relatives aux modalités

de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

En l'absence d'éléments quantitatifs sur le trafic routier actuel et ses incidences sur la qualité actuelle de l'air et le bruit, il est nécessaire de réaliser une étude précise de l'évaluation des risques sanitaires et des nuisances.

Au regard des constats sur les enjeux liés aux émissions de gaz à effet de serre, de la qualité de l'air et des nuisances sonores, il ressort que l'étude d'impact manque d'une étude « air et santé » et acoustique qui permettent d'évaluer correctement les effets du projet.

Recommandation 10 : Compléter l'étude d'impact sur les enjeux liés aux émissions de gaz à effet de serre, l'énergie, la qualité de l'air et les nuisances sonores et démontrer que le projet démontre son adaptation et sa participation à la lutte contre le changement climatique.

Glossaire

Acronyme	Nom	Commentaire
1. EAIPce	Enveloppe approchée des inondations potentielles par cours d'eau	Cette enveloppe regroupe les données des crues historiques, les crues centennales modélisées et les données issues de la géologie et de la topographie. Elle prend en compte les inondations par débordement de cours d'eau, y compris les débordements des petits cours d'eau à réaction rapide (thalwegs secs) et les inondations des cours d'eau intermittents. Données disponibles via : http://carmen.-developpement-durable.gouv.fr/115/directive_inondation.map
2. Natura 2000	Natura 2000	Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).
3. PLU	Plan local d'urbanisme	En France, le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1et suivants et R. 123-1 et suivants.
4. PPR	Plan de prévention des risques	Document réglementant l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions en passant par l'imposition d'aménagements aux constructions existantes (source wikipédia).
5. Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	Le Sdage définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.
6. TVB	Trame verte en bleue	La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Elle vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. [site internet du Ministère de l'écologie]
7. Znieff	Zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique	L'inventaire des Znieff est un programme d' inventaire naturaliste et scientifique lancé en 1982 par le ministère chargé de l'environnement et confirmé par la loi du 12 juillet 1983 dite Loi Bouchardeau . La désignation d'une Znieff repose surtout sur la présence d'espèces ou d'associations d'espèces à fort intérêt patrimonial. La présence d'au moins une population d'une espèce déterminante permet de définir une Znieff.