

# Enquête Publique relative à la demande d'autorisation environnementale concernant la construction de 8 villas et le réaménagement du cours d'eau de la Suane.

Etat actuel



Etat futur



## Partie n° 2

### Avis et conclusion du commissaire enquêteur

Rappel des éléments du dossier

Avis sur les observations du public

Conclusions du commissaire enquêteur

## Rappel des éléments du dossier :

Le projet de construction d'un ensemble de villas à l'extrémité Nord de la zone UCb de Beauvallon-Bartole a fait dans le passé l'objet d'un permis de construire délivré le 02 février 2006 à la SCI « Mahayana Golfe », suivi de permis modificatifs délivrés en 2008 et 2014.

Ce permis autorisant la construction de 7 villas a été suivi de travaux significatifs mais le promoteur apparemment en difficulté n'est pas parvenu à le mener à bien.

Les travaux entrepris ont conduit à la réalisation d'importants déblais et la construction de voies et de murs de soutènement imposants ainsi qu'à la construction d'une villa, le tout en état d'inachèvement et dégradation paysagère fortement perceptible.

Il s'en est suivi un état particulièrement désastreux du site préjudiciable à la commune en général et au secteur de Beauvallon-Bertole en particulier.

Une nouvelle demande de permis de construire a été présentée le 12 octobre 2020 par la sci Nine du groupe Vallat portant sur la réalisation de 8 villas et démolition de la construction existante. Compte tenu de la qualité de ce projet, de son caractère réparateur du site, de la qualité technique apportée en matière de protection incendie et de traitement des eaux pluviales, le permis de construire a été délivré le 11 janvier 2021 et est à ce jour définitif car il n'y a pas eu de recours.

Le projet prévoit en ce qui concerne le cours d'eau La Suane, la réalisation d'installations, ouvrages et travaux conduisant à la consolidation des berges sur une longueur de 525 m. Dès lors ce projet entre dans les projets soumis d'office à évaluation environnementale ou à une décision au cas par cas. Par arrêté du 18 novembre 2015 le préfet de Région a décidé de soumettre ce projet à Evaluation Environnementale, donc à étude d'impact et à enquête publique.

Après reprise de l'opération projetée par la sci Nine, celle-ci va spontanément présenter un nouveau dossier d'évaluation environnementale établi par le bureau d'étude Ameten, qui met en évidence la nécessité de revenir sur les ouvrages déjà réalisés par le porteur du projet.

En amont du projet, les travaux hydrauliques consistent à recalibrer la noue déjà réalisée et à créer une seconde à l'ouest du talweg avant rejet dans deux conduites (l'une de 1200mm existante et l'autre de 1500mm à rajouter afin de pouvoir répondre à un phénomène de crue d'ordre centennal). Ces 2 conduites rejoignent la Suane par un cadre souterrain de 2 m de large et 1.5m de hauteur.

Au niveau du projet, les eaux provenant des surfaces imperméabilisées proprement dites (11 000m<sup>2</sup>) du projet font l'objet de stockage direct ou indirect dans 8 bassins de rétention d'un volume global de 1671m<sup>3</sup>, pour régulation avant rejet dans la Suane.

En aval du projet, l'aménagement de la Suane répond à différentes prérogatives :

- géotechniques : mise en place de protections de berges dans les zones où des glissements de terrains et des instabilités structurelles sont présents ;
- hydrauliques : dimensionnement du passage à gué de l'Allée Romantique régulièrement détruit par les crues, gestion des sur-vitesse au droit des ouvrages existants et à créer.
- faune-flore : gestion de l'impact sur la ripisylve et plantation d'arbres.

Avis de la MRAe :

Il convient de rappeler que le projet ayant été soumis à évaluation environnementale a été transmis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui s'est prononcée au mois de décembre 2021.

Cet avis comporte un certain nombre d'observations et recommandations relatifs à l'exposition du projet

- aux risques naturels
- à son incidence sur la biodiversité et les sites « Natura 2000 »
- sur la réintégration paysagère

La Sci Nine a apporté réponse à ces observations.

## **Avis sur les observations du public :**

En tout, il y a eu 5 observations, une seule est opposée au projet. (**observation n°3 de Mr Gerrit**).

« ..... le mieux serait de restaurer la nature, replanter la colline et réparer tous les dégâts causés par l'eau et de détruire la villa moche sous notre terrasse! »

C'est un vœu pieux car ce programme coûte une fortune et qui le financera?

Mais une partie du souhait exprimé est déjà pris en compte dans le projet :

- « replanter la colline » se fera en partie par le programme d'aménagement paysagé prévu

- « réparer tous les dégâts causés par l'eau » se fera en partie également lors de l'aménagement du vallon de la Suane.

- « détruire la villa moche sous notre terrasse » est prévue dans le projet.

La sci Nine a répondu et donné toute assurance concernant les risques d'inondations, les risques d'incendies, les nuisances sonores et la perte de flore et de faune.

Ces observations de Mr Gerrit ont été transmises par mail le 15 mars 2022 et j'ai eu le plaisir de rencontrer Mr et Mme Gerrit lors de la dernière permanence le 14 avril 2022.

Echange cordial avec des gens qui ont eu indéniablement des nuisances par le passé à cause de la mauvaise gestion du précédent projet mais qui ne sont pas « remontés » contre le projet comme pourrait le laisser supposer le ton de la lettre n°3.

D'ailleurs l'**observation n°5 de Mr Gerrit** est plus constructive et va tout à fait dans le sens du projet.

Mr et Mme Riboud (**observation n°1**) veulent profiter du projet pour se raccorder au tout à l'égout qui sera réalisé. Ils sont contents que le projet arrive à sa fin.

Mrs Barthélémy Philippe et Geoffrey (**observation n°4**) attirent l'attention sur la pérennité d'un canal naturel existant tout le long de la propriété Nine-Barthélémy pour éviter tout risque d'inondation de leur propriété.

Ce message a bien été entendu par la sci Nine.

Enfin Mr Gallant, (**observation n°2**) président de l'ASA est tout à fait en faveur du projet qui va permettre un aménagement définitif du vallon de la Suane et règle les problèmes liés à la mauvaise gestion du lotisseur précédent.

## **Conclusions du commissaire enquêteur**

Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM/SUAJ-2022-02 du 17 février 2022 fixant les modalités de l'enquête publique.

Vu le dossier présenté à l'enquête publique,

Vu les entretiens avec Mr Gomez de la préfecture, avec Mr Claude du bureau d'étude Ameten, avec la Mairie de Grimaud et de Mr le Maire, avec Mme Astier de la sci Nine, avec Mrs Diluca et Gallant pour l'ASA,

Vu la visite du site du projet avec Mme Astier (Nine)

Vu le déroulement de l'enquête publique pendant une durée de 32 jours du 14 mars au 14 avril 2022

Vu le registre d'enquête publique

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 19 avril 2022.

Vu le mémoire en réponse de la sci Nine du 20 avril 2022.

## Considérant :

- Que l'enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale concernant la construction de 8 villas et le réaménagement du cours d'eau de la Suane à Grimaud s'est déroulée sans incident, que l'information légale à l'ARS, à la MRAe et au public a été réalisée et que le dossier d'enquête publique était complet.
- Que l'Agence Régionale de Santé n'a pas d'objection à la réalisation du projet
- Que l'ASA de Beauvallon-Bartole par la voix de son président s'est déclarée très favorable au projet
- Que suite à la demande d'autorisation environnementale déposée en décembre 2020, la DDTM a fait une demande de compléments à laquelle la sci Nine a répondu en juillet 2021 en prenant bien en compte les précisions demandées.
- Que l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale qui a retenu les risques naturels (incendie, inondations, mouvements de terrains), l'impact sur la biodiversité et sur la réintégration paysagère a retenu toute l'attention de la sci Nine qui a répondu en décembre 2021.
- Que toutes les mesures relatives à la protection contre l'incendie résultent plus particulièrement du dossier et des prescriptions du permis de construire qui a été délivré le 11 janvier 2021.
- Que les importants travaux hydrauliques d'aménagements de la Suane sur une longueur de 525m à réaliser par la sci Nine (coût 800 000€) profiteront à tous les riverains et réduiront considérablement les risques d'inondations et de dégradation des berges de la Suane.
- Que les risques de mouvement de terrains sont réduits car les terrassements « sensibles » ont déjà été effectués et que la stabilité des sols sera assurée par la consolidation des murs de soutènement existants.
- Qu'aucun des 11 arbres gites potentiels ne seront abattus et que les mesures de réduction (re-végétalisation des talus sud et la conservation du caractère boisé du fond du vallon préservera les zones de chasse du Minioptère de Schreibers et du Murin à oreilles échancrées.
- Que la réintégration paysagère du site sera réalisé à partir d'espèces végétales locales et que l'obligation d'entretien des espaces verts est expressément mentionnée dans le dossier de permis de construire.
- Que la sci Nine par son représentant légal, Mr Joffray Vallat s'engage à prendre en charge l'entretien des ouvrages hydrauliques situés à l'amont et au droit du projet, à préserver la zone humide entre les villas 4 et 5, à respecter l'interdiction de planter des espèces végétales envahissantes, à mettre en place un débroussaillage sélectif et alvéolaire au niveau de la bande OLD et à mettre une gestion adaptée de la partie nord de la parcelle BW44 classée en zone N par le PLU de Grimaud.
- Que le Conseil Municipal de la commune de Grimaud s'est prononcé le 23 mars 2022 à l'unanimité des suffrages exprimés en faveur du projet

- Que sur 5 observations inscrites sur le registre 4 ne concernent que 3 voisins immédiats ; deux d'entre eux apportent une précision visant une amélioration globale du projet, le troisième plus réservé ne manifeste pas une opposition virulente et reconnaît l'importance de « bien canaliser la Suane ...et d'entretenir l'écoulement de la Suane ».

La dernière observation est celle du président de l'ASA favorable au projet.

- Que le site du projet est déjà fortement dégradé comme le dit la MRAe « *il convient de souligner que les travaux de terrassement et de construction réalisés par l'ancien propriétaire sur le site du projet ont localement aggravé l'intensité du risque d'inondation et de mouvement de terrains et forment une plaie marquante dans le paysage* ». La réalisation du projet confortera le site et réduira considérablement les risques d'inondation, de mouvement de terrain et effacera cette « *plaie marquante dans le paysage* ».

- Que la reprise en main du projet par « *un acteur majeur de la promotion immobilière haut-de-gamme* » (*groupe Vallat*) est une chance pour la commune, pour les riverains de la Suane et les voisins.

En conséquence, je pense que le projet de construction de 8 villas et de réaménagement du cours de la Suane à Grimaud résoudront beaucoup de problèmes en suspens et je peux dire comme certains : « bienvenu au groupe Vallat ».

**Donc, j'exprime**

**un avis favorable sur le projet de construction de 8 villas et de réaménagement de la Suane sur la commune de Grimaud.**

**Roquebrune-sur-Argens le 28 avril 2022  
le commissaire enquêteur**

**Joël BURRIER**

