



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09321P0183 du 15/07/2021
Portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 24/08/2020 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09321P0183, relative à la réalisation d'un projet de création d'un ensemble de logements, résidence seniors et commerces sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06), déposée par SNC COGEDIM MEDITERRANEE, reçue le 09/06/2021 et considérée complète le 09/06/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 10/06/2021 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la construction d'un ensemble immobilier sur un terrain d'une surface totale de 1,38 hectare, entraînant la création de 16 400 m² de surface de plancher, et comprenant :

- la construction de 275 logements, dont 98 logements en résidence seniors et 54 logements sociaux ;
- la création de locaux de bureaux occupant une surface de 740 m² et de locaux commerciaux occupant une surface de 380 m² ;
- l'aménagement de voies d'accès et de desserte du site, ainsi que d'espaces verts ;
- la démolition des hangars et des entrepôts qui occupent actuellement le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- revaloriser et requalifier un espace urbain dégradé ;
- répondre à la demande de la commune en termes de logements et de mixité sociale ;
- redynamiser le quartier avec la création de commerces et de services de proximité ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un terrain artificialisé occupé par des hangars et des entrepôts, qui feront l'objet d'une

- démolition ;
- en zone urbaine, sur le territoire d'une commune littorale ;
 - aux abords immédiats de voies routières connaissant un trafic automobile important ;
 - à l'intérieur du périmètre du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
 - en zone de risque faible (B2) à modéré (B1) définie par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de forêt de Cagnes-sur-Mer, approuvé par arrêté préfectoral le 11/05/2012 ;
 - en zone d'aléa retrait et gonflement des argiles et d'aléa inondation, dans le lit majeur du cours d'eau Le Malvan, défini par l'Atlas régional des zones inondables ;
 - à environ 600 mètres du site Natura 2000 (Directive habitats) FR9301571 « Rivière et gorges du Loup » ;

Considérant la présence d'enjeux sanitaires, liés à la localisation du projet à proximité de voies routières connaissant une circulation automobile importante, qui n'ont pas été évalués par le pétitionnaire, et qui concernent :

- la qualité de l'air, compte tenu du fait que le projet induit une augmentation du nombre de personnes exposées, dont une population sensible, à une pollution atmosphérique importante liée aux émissions issues du trafic routier ;
- les nuisances sonores, compte tenu de la proximité immédiate de voies routières classées en catégorie 3 et 4 par le classement sonore des infrastructures de transport terrestres des Alpes-Maritimes, défini par arrêté préfectoral du 18/08/2016 ;

Considérant que le projet comprend la création de 275 logements et d'espaces d'activités (bureaux et commerces), et que dans ce contexte, il est susceptible d'engendrer une augmentation de la circulation automobile sur les axes routiers desservant le secteur, qui n'a pas été précisément évaluée et quantifiée ;

Considérant le manque d'informations relatives :

- à la durée prévisionnelle du chantier et sa période de réalisation, ce qui ne permet pas d'évaluer les nuisances que la phase de travaux est susceptible d'engendrer ;
- aux dispositifs prévus concernant la gestion des eaux pluviales et la prise en compte du risque d'inondation ;
- aux choix effectués en termes de création de places de stationnement, compte tenu qu'en cas de création d'un parking souterrain, les enjeux relatifs aux risques d'inondation et de déstabilisation des sols méritent d'être pris en considération ;
- aux modalités d'intégration paysagère du projet, ainsi qu'à ses impacts visuels potentiels, compte tenu de sa localisation en site inscrit ;

Arrête :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le dossier de demande d'autorisation du projet de création d'un ensemble de logements, résidence seniors et commerces situé sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06) doit comporter une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à SNC COGEDIM MEDITERRANEE.

Fait à Marseille, le 15/07/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoia
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille
22-24, rue de Breteuil 13281 Marseille Cedex 06

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).