



**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-F09324P0173 du 19/09/2024
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 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2024-08-29-00002 du 29/09/24 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0173, relative à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du quartier "Les Fleurs de Grasse" sur la commune de Grasse (06), déposée par 3F Sud Action Logement, reçue le 22/07/2024 et considérée complète le 22/07/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 24/07/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste au renouvellement urbain du quartier « Les fleurs de Grasse » d'une superficie de 64 925 m², comprenant :

- démolition de 542 logements et des équipements comme suit :
 - sur la période 2025 – 2027 : Hameau et bâtiments G, H, I, J ;
 - sur la période 2027 – 2029 : bâtiments A, B, C, D, E, F, K, L et potentiellement M ;
 - sur la période 2030 – 2031 : bâtiments N, O, P, Q, R, S, potentiellement M, commissariat, poste, mairie annexe et salles communes ;
 - sur la période 2029 – 2033 : crèche, logements de fonction, commerces, salle de sport et groupe scolaire ;
- construction de 729 logements en bâtiments de R+2 à R+5 répartis comme suit :
 - 542 logements sociaux dont 45 en accession sociale ;
 - 187 logements en accession libre ;
- reconstruction des équipements publics : écoles, crèches, commissariat, poste, locaux associatifs, commerces ;

- aménagement d'espaces verts ;
- la réalisation de 1 016 à 1 288 places de stationnement privé et 31 places de stationnement public ;

Considérant que ce projet a pour objectif de renouveler totalement le quartier des Fleurs de Grasse tout en répondant à la demande de logements sociaux ;

Considérant la localisation du projet :

- en zones UCb, correspondant à une zone urbaine à dominante d'habitat, et UP, correspondant à une zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 25/06/2024 ;
- dans une zone urbanisée ;
- en zone bleue, correspondant à une zone d'aléa limité, du plan de prévention des risques de mouvements de terrain approuvé le 01/06/2004 ;
- pour partie en zone B2, correspondant à une zone de danger faible, du plan de prévention des risques incendies de forêt approuvé le 13/07/2009 ;
- dans une commune concernée par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques par arrêté préfectoral du 03/03/2022 ;
- en zone de sismicité d'aléa 3 (modéré) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;

Considérant l'importance des travaux dont la durée est estimée à 8 ans ;

Considérant la présence d'une crèche et d'établissements scolaires accueillant des populations vulnérables ;

Considérant l'implantation du projet dans un secteur présentant une qualité de l'air dégradé¹ et une exposition aux nuisances sonores importante ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic écologique basé sur des inventaires concluant à des enjeux modérés et la présence d'espèces protégées dans la zone d'étude ;

Considérant l'absence :

- de diagnostic ciblé sur les bâtiments devant être détruits, susceptibles d'accueillir chiroptères et avifaune ;
- d'analyse des incidences sur les espèces recensées et donc de propositions de mesures d'évitement et de réduction ;
- d'information sur le devenir des actuelles zones vertes, susceptibles d'accueillir des espèces protégées, de la zone du projet ;

Considérant que le projet ne propose pas de mesure constructive visant à limiter l'exposition des usagers à la pollution de l'air ambiant ;

1 Lien vers le site Internet ATMOSUD : [https://www.atmosud.org/air-commune/Grasse/06069/161521/lair-toute-lannee?adresse=Grasse+\(06130\)&date=2024-08-30](https://www.atmosud.org/air-commune/Grasse/06069/161521/lair-toute-lannee?adresse=Grasse+(06130)&date=2024-08-30)

Considérant l'absence d'informations sur :

- les volumes de déblais en présence et leur valorisation ou élimination dans des filières adaptées ;
- les risques encourus par la santé humaine du fait des incidences potentielles sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air liées au trafic ;

Considérant que, compte tenu de l'importance du projet et des enjeux relevés, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- la santé humaine ;
- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- la gestion des déchets ;

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 renouvellement urbain du quartier "Les Fleurs de Grasse" situé sur la commune de Grasse (06) doit comporter une évaluation environnementale 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.122-3-1 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 3F Sud Action Logement.

Fait à Marseille, le 19/09/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale
--

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
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
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 Séquoïa
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
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(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).