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-F09324P0193 du 01/07/2024

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 et 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°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 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 F09324P0193, relative à la réalisation d'un projet de création d'une école hôtelière VATEL sur la commune de Cannes (06), déposée par Océanis Promotion, reçue le 23/05/2024 et considérée complète le 05/06/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 05/06/2024 ;

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 réalisation d'un campus hôtelier, d'une surface de plancher de 16 363 m², sur une parcelle de 9 151 m², comprenant :

- la démolition des bâtiments présents sur le site ;
- un bâtiment en R+8 avec toiture végétalisée incluant :
  - un espace d'enseignement et de ses espaces d'application (Hôtel – Restaurant – Bar – lobby – Food court) ;
  - une résidence étudiante ;
  - une résidence de tourisme ;
  - un parking en superstructure de 197 places ;
- des espaces verts en pleine terre sur une superficie de 2 425 m² ;
- les voiries et circulations piétons ;
- un bassin de rétention enterré d'un volume de 235 m³ ;

Considérant que ce projet a pour objectif de participer à la requalification et redynamisation du secteur Grand Ouest de la ville de Cannes, dans lequel il prend place ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UCrt, correspondant au secteur de Cannes Bocca Grand Ouest dédié au

renouvellement urbain de la zone industrielle de la Roubine et du nord de la zone des Tourrades, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 18/12/2023 ;

- au sein de l'OAP « Cannes Bocca Grand Ouest » ;
- dans une commune littorale ;
- sur un site anthropisé, partiellement imperméabilisée et déjà occupé par des bâtiments abandonnés ;
- en zone B1, correspondant à un aléa faible à modéré du plan de prévention des risques d'inondation de la Basse vallée de la Siagne et des vallons côtiers approuvé le 15/10/2021, modifié le 11 mai 2018 ;
- en zone d'aléa moyen de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles établie par le BRGM ;
- 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) ;
- 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 09/08/2016 ;
- au sein du site inscrit « *Le littoral ouest de Nice à Théoule sur mer* » ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ni de site Natura 2000 ;

Considérant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le projet, qui est concerné par une déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du Code de l'Environnement, qui permettra de prendre en compte les mesures d'évitement et de réduction ;

Considérant que la hiérarchie des modes traitement des déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris à ceux générés par le secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet ;

Considérant qu'une partie des bâtiments sera placée sur pilotis au regard du risque d'inondation ;

Considérant que l'ensemble des ouvrages du projet seront reliés au réseau d'eaux pluviales de la commune ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une notice de gestion des eaux pluviales ;
- une notice architecturale ;
- une analyse du risque inondation ;
- un diagnostic environnemental initial du milieu souterrain qui a mis en évidence la présence généralisée de métaux (mercure et plomb) dans les sols ainsi que les traces ponctuelles en HAP[1] et hydrocarbures ;
- un diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain ;

Considérant que le dossier comporte une attestation de prise en compte des mesures de gestion des sols pollués dans le cadre du projet ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne

1 hydrocarbures aromatiques polycycliques

nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1

Le projet de création d'une école hôtelière VATEL situé sur la commune de Cannes (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 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 Océanis Promotion.

Fait à Marseille, le 01/07/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,

Sébastien FOREST

Signature numérique de Sébastien FOREST
Date : 2024.07.01 16:13:05 +02'00'

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

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

- 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 de la cohésion des territoires
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)