



**Arrêté n° AE-F09324P0373 du 03/01/2025
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 29/08/24 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 F09324P0373, relative à la réalisation d'un projet de construction et de réhabilitation du projet immobilier de La Tournerie sur la commune de Menton (06), déposée par la SAS La Tournerie, reçue le 12/11/2024 et considérée complète le 04/12/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 06/12/2024 ;

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, sur les parcelles BM173b (27 895 m²) et BM118 (46 522 m²), en la construction et la réhabilitation d'un complexe immobilier pour une surface de plancher totale de 21 550 m², comprenant :

- la démolition de structures existantes ;
- la réhabilitation de 24 villas ;
- la construction d'une résidence seniors services (SDP¹ 8 850 m² ou 6 780 m²)
- la construction d'une résidence de tourisme (SDP 3 353 m²) ;
- la création d'un EPADH² (SDP 5 720 m²) ;
- la construction d'un hôtel (SDP 2 227 m² ou 4 297 m²) ;
- la création de 257 places de stationnement couvertes (152 en R-2 au niveau du parvis de l'hôtel et 105 en R-1 au nord et en R+1 au sud des villas existantes) ;
- la création d'espaces verts ;

1 Surface de plancher

2 Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Considérant que ce projet a pour objectif de participer au développement touristique de la commune et d'offrir une résidence de qualité pour les personnes âgées dépendantes ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine partiellement artificialisée ;
- en zone UT2 (dédiée aux activités touristiques) et à proximité immédiate d'un espace boisé classé (Np espace remarquable) du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 27/09/2023 ;
- dans le périmètre de plusieurs monuments historiques « ancien hôtel impérial », « Palais Carnoles », « Hôtel Riviera palace » et « Hôtel Winter palace » ;
- en site inscrit « Le littoral Est de Nice à Menton » ;
- en zone de sismicité 4 (moyenne) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D.563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone de présence hautement probable du lézard Ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- partiellement en réservoir de biodiversité « Basse Provence Calcaire » à remettre en bon état défini par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (SRADDET) ;
- à environ 300 m de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique terre de type II n°930020138 « Saintes-Agnès » ;
- à environ 450 m du site Natura 2000 FR9301995 directive habitats « Cap Martin » ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le projet n'est à ce stade pas encore complètement déterminé et que plusieurs solutions sont envisagées ;

Considérant la sensibilité globale de l'environnement dans la zone d'influence du projet ;

Considérant que le pré-diagnostic joint au dossier met en évidence la présence d'enjeux en termes de biodiversité qualifiés de modérés à forts, notamment pour les chiroptères, l'avifaune, les amphibiens, les reptiles, les insectes et la flore ;

Considérant l'absence :

- d'étude d'insertion paysagère et d'information notamment sur la hauteur des bâtiments et leur compatibilité avec le patrimoine bâti remarquable existant (villa du Vellon et sa tour d'observatoire, lacets du centre Roger Latournerie...) ;
- d'information sur l'accessibilité du futur site ;
- d'étude de trafic ;
- du besoin en eau et de la disponibilité de la ressource,
- d'étude de la gestion des eaux pluviales et de démonstration de la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements ;
- d'information sur les impacts du projet sur le milieu naturel après application des mesures prévues par la pré-diagnostic ;

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

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;

- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- la préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux pluviales ;
- les sols par artificialisation de surfaces importantes ;

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 construction et de réhabilitation du projet immobilier de La Tournerie situé sur la commune de Menton (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 la SAS La Tournerie.

Fait à Marseille, le 03/01/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale,

Véronique LAMBERT

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 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

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).