



**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-F09324P0376 du 19/12/2024
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 29/08/24 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 F09324P0376, relative à la réalisation d'un projet de construction de logements et commerces MONTE CARLO sur la commune de Beausoleil (06), déposée par groupe Edouard Denis et NOVAXIA, reçue le 15/11/2024 et considérée complète le 15/11/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 20/11/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39a et 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en :

- la démolition des bâtiments présents sur le site ;
- l'aménagement d'une voie de circulation ;
- la construction de 3 bâtiments, d'une surface de plancher de 19 173 m², allant jusqu'à R+7 comprenant :
 - 68 logements sociaux ;
 - 157 logements en accession libre ;
 - 5 commerces, dont un supermarché d'une surface de 1 570 m² ;
- l'aménagement des 4 niveaux de sous-sol en parking souterrain comprenant :
 - 238 places pour les logements en accession ;
 - 68 places pour les logements sociaux ;
 - 48+5 places en dépose minute public ;
 - 97 places pour les commerces ;

- 256 places pour les motos ;
- un ouvrage de rétention d'une surface de 163 m² pour une capacité de 605 m³ ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- proposer une offre de logements diversifiés ;
- créer des commerces utiles aux habitants du quartier ;
- créer une liaison routière au cœur d'une rue dans une impasse reliant l'est à l'ouest du quartier des garages ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UBb, correspondant à une zone urbaine du péricentre – quartiers anciens en continuité du centre historique, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 24/10/2024 ;
- en zone bleue, correspondant à une zone de risque moyen, pour ravinement léger et reptation du plan de protection des risques naturels (PPRN) approuvé le 15/05/2001 ;
- en zone d'aléa moyen de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles établie par le BRGM ;
- en zone concernée par un aléa fort à très fort du plan départemental de protection de la forêt contre les incendies (PDFCI) approuvé le 11/05/2020 ;
- en zone de sismicité d'aléa 4 (moyen) 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 « Littoral de Nice à Menton » ;
- en zone de présence hautement probable du Léopard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- à 250 m du réservoir de biodiversité « Basse Provence calcaire » identifié par le SRADDET¹ avec un objectif de préservation ;
- à 500 m du site Natura 2000 directive Habitats n°FR9301568 « Corniches de la Riviera » ;

Considérant que le site du projet a accueilli plusieurs activités industrielles, notamment teinturerie blanchisserie, atelier mécanique et stockage d'hydrocarbures ;

Considérant que le projet prévoit le défrichage d'une surface de 2 130 m² ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude de pollution des sols sans investigation sur site concluant à :
 - *« la présence potentielle de remblais anthropiques d'origine et de qualité environnementale inconnues notamment en bordure nord-ouest de la parcelle 490 et au droit des différentes constructions ;*
 - *la présence potentielle dans les sols au droit des anciennes d'activités industrielles sur site (céramique, atelier mécanique, stockage d'hydrocarbures, menuiserie) des polluants suivants : hydrocarbures (HCT, HAP, BTEX), COHV, PCB, additifs d'essence (MTBE, ETBE, DIPE...), solvants, métaux toxiques et métalloïdes ; »*

1 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

- une étude de trafic ;
- une étude acoustique ;
- une notice hydraulique ;
- une analyse de site sur la qualité de l'air sans mesure sur site ;
- une étude géologique et géotechnique sans campagne d'investigations par sondage sur site ;
- une étude environnementale :
 - identifiant la présence d'espèces faunes et flores protégées, notamment des chiroptères, le Pavot Douteux, le Caroubier, et potentiellement la Nivéole de Nice et la Chouette hulotte, et l'existence d'un corridor écologique correspondant à la crête boisée sur la façade Ouest du périmètre d'étude en lien avec le bas du vallon de Grima ;
 - sans définition de mesures spécifiques aux enjeux du site et aux incidences du projet identifiées ;

Considérant l'absence :

- d'information sur la qualification, la quantification et la gestion (destination comprise) des déchets de déconstruction/démolition et d'éventuelles terres excavées polluées ;
- de prise en compte du risque incendie de forêt ;
- d'évaluation de la consommation en eau pour les besoins domestiques supplémentaires induits par le projet au regard de la ressource en eau disponible ;
- d'information sur les modalités de réalisation des inventaires écologiques, à l'exception des chiroptères ;

Considérant que les premières mesures ERC² proposées dans le dossier sont insuffisantes pour garantir un impact résiduel minimal du projet sur la santé humaine et l'environnement ;

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

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- l'exposition des futurs usagés à la pollution de l'air, à la pollution des sols et au risque d'incendie ;

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 de logements et commerces MONTE CARLO situé sur la commune de Beausoleil (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 groupe Edouard Denis et NOVAXIA.

Fait à Marseille, le 19/12/2024.

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).