

**Préfecture des Bouches-du-Rhône
A l'attention de Monsieur le Préfet de région
Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
16 rue Zattara
CS 70248
13331 MARSEILLE CEDEX 3**

Nice, le 1^{er} septembre 2021

Lettre recommandée avec AR

N/Réf. : 21-216-JH

Opération de construction : Route de Cannes à Grasse

**Objet : Recours gracieux contre la décision n° AE-F09321P0178
du 06/07/2021 portant décision d'examen au cas par cas**

Monsieur le Préfet de région,

Faisant suite à la décision du 06/07/2021 citée en objet, nous vous prions de trouver en pièce jointe notre note de recours gracieux en réponse à cette décision. Nous espérons que les éléments apportés dans le présent recours permettront de reconsidérer la nécessité d'une étude d'impact pour le projet concerné.

Nous demeurons bien entendu à votre disposition dans le cadre de l'instruction de ce recours.

Vous souhaitant une parfaite réception de la présente lettre,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, nos salutations les plus distinguées.


Michel SIBIO

Directeur de Programmes

Pièce jointe : Note de recours gracieux



SITE SAINT-DONAT : OPERATION DE CONSTRUCTION DE 349 LOGEMENTS,
COMMERCES ET PARKINGS

RECOURS GRACIEUX CONTRE LA DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU 06/07/2021

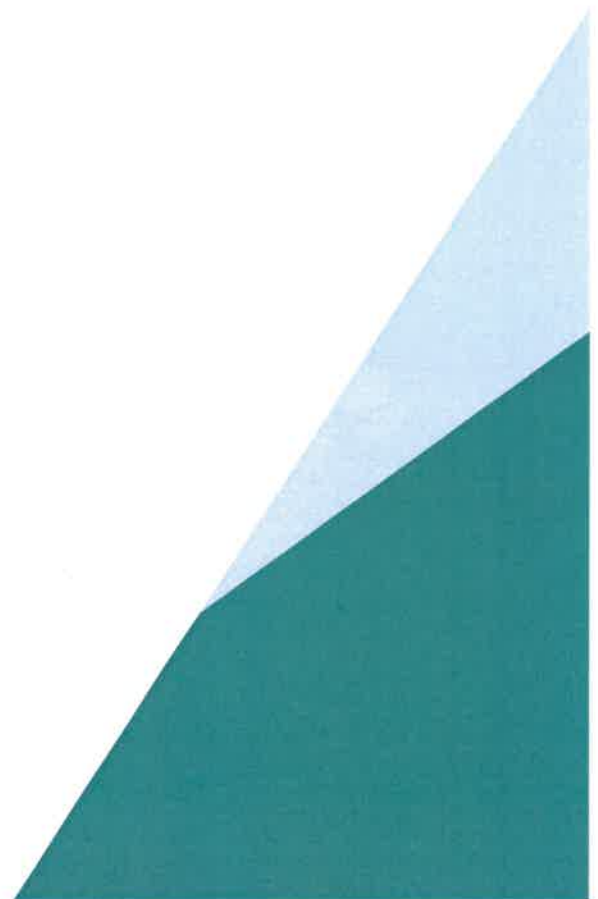
23 août 2021

ED Edouard
Denis



SOMMAIRE

1 - DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	3
2 - COMPLEMENTS D'INFORMATION DU MAITRE D'OUVRAGE A LA DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	7
2.1 - Enjeux sanitaires	7
2.1.1 - Qualité de l'air.....	7
2.1.2 - Nuisances sonores	8
2.2 - Risque de générer une augmentation de la circulation automobile sur le secteur	9
2.3 - Gestion de l'eau	10
2.3.1 - Eaux pluviales.....	10
2.3.2 - Alimentation en eau potable	11
2.4 - Durée du chantier	11
2.5 - Risque de déstabilisation des sols.....	12
2.6 - Intégration paysagère du projet	12



1 - DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



**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-F09321P0178 du 06/07/2021
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 et 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 F09321P0178, relative à la réalisation d'un projet d'opération de construction de 349 logements, commerces et parkings sur le site Saint Donat sur la commune de Grasse (06), déposée par SAS EDMP PACA, reçue le 04/06/2021 et considérée complète le 04/06/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 04/06/2021 ;

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 un projet d'aménagement du site Saint-Donat, sur un terrain d'une superficie totale de 28 132 m², entraînant la création de 20 200 m² de surface de plancher, et comprenant :

- la construction de 349 logements, répartis en 14 bâtiments, en R+1 à R+3, incluant 158 logements en accession libre, 105 logements en locatif social intergénérationnel, et 70 logements en résidence services seniors ;
- une crèche sur une surface de 200 m² ;
- des commerces de proximité occupant une surface de 900 m² ;
- la création de 555 places de stationnement, dont un parking souterrain de 537 places ;
- l'aménagement d'espaces extérieurs piétons et d'espaces verts ;
- la démolition des habitations et des surfaces commerciales actuellement présentes sur le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- construire un nombre important de logements et répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat ;
- mettre en place des commerces et activités de proximité afin de répondre aux besoins des populations du quartier ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des parcelles actuellement occupées par des habitations individuelles et des surfaces commerciales, qui feront l'objet d'une démolition ;
- en zone urbaine ;
- aux abords immédiats de voies routières connaissant un trafic automobile important ;
- dans le périmètre de protection du monument historique « Domaine de Saint-Donat » ;
- en zone d'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- à environ 450 mètres de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type II « Forêts de Peygros et de Pégomas » ;

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 349 logements, de commerces, et de 555 places de stationnement, 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 que les enjeux concernant la gestion de l'eau méritent d'être précisément pris en compte, en particulier :

- les modalités de gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation supplémentaire que le projet engendre ;
- la consommation d'eau supplémentaire qu'est susceptible d'induire le projet en phase d'exploitation, compte tenu des déficits structurels concernant la ressource en eau sur la commune de Grasse ;

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 ;
- à la prise en compte des risques de déstabilisation des sols, compte tenu notamment des travaux liés à la création du parking souterrain dans un secteur concerné par un aléa de retrait et gonflement des argiles ;
- aux modalités d'intégration paysagère du projet, ainsi qu'à ses impacts visuels potentiels ;

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 d'opération de construction de 349 logements, commerces et parkings sur le site Saint Donat situé sur la commune de Grasse (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 SAS EDMP PACA.

Fait à Marseille, le 06/07/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

Le Directeur Régional Adjoint
de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement,


Fabrice LEVASSORT

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).

2 - COMPLEMENTS D'INFORMATION DU MAITRE D'OUVRAGE A LA DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

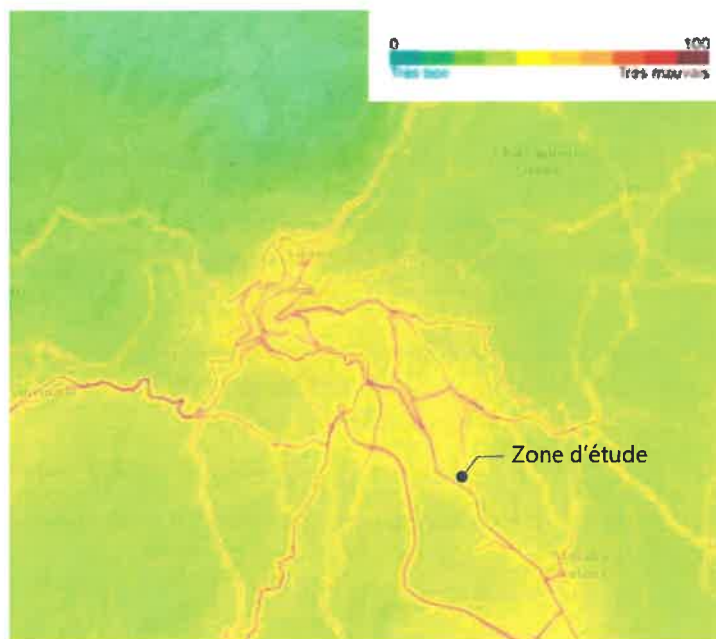
Le projet de construction de logements, commerces et parkings sur le site Saint-Donat à Grasse a fait l'objet d'une décision de l'Autorité environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement (arrêté n° AE-F09321P178 du 06 juillet 2021).

Le présent document, établi par le maître d'ouvrage, constitue la note de recours gracieux en réponse à cette décision.

2.1 - Enjeux sanitaires

2.1.1 - Qualité de l'air

La figure ci-dessous présente l'indice de qualité de l'air sur la commune de Grasse. La qualité de l'air est **globalement bonne sur la commune**, avec une dégradation localisée à proximité des axes routiers.



Qualité de l'air à Grasse (Source : AtmoSud)

D'après le bilan des émissions polluantes présentées dans le PLU de Grasse (2017), la commune de Grasse est relativement **peu exposée aux particules fines**, en comparaison avec les communes de Cannes et Antibes. Cela s'explique par urbanisation moins dense et une localisation plus en altitude. Ainsi, les brises de montagne balayent le versant, et dispersent les particules, limitant ainsi l'exposition du territoire Grassois à cette pollution.

Le projet présente une densité maîtrisée avec un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,72 permettant de développer des **cœurs d'îlots végétalisés ou mail piéton**.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface de plancher: } 20\,200 \text{ m}^2}{\text{Superficie du terrain d'assiette: } 28\,132 \text{ m}^2}$$

Les bâtiments au droit de la route de Cannes et de la route de la Paoute sont en retrait de 10 m, avec la création d'un espace végétalisé.

Ainsi, la mise en place d'obstacles végétalisés et d'un retrait permettront un effet de dilution des polluants dans l'atmosphère et limiteront l'exposition des populations à la pollution des voies de circulations.

Par ailleurs, les mesures en faveur d'une limitation de l'augmentation de la circulation automobile présentées ci-après (voitures électriques en auto-partage, parkings vélo, création d'une voie de bus en site propre route de la Paoute) participeront à limiter la dégradation la qualité de l'air du secteur.

Le site de la Paoute se situe dans un secteur où la qualité de l'air est relativement bonne. Le projet prévoit des mesures pour :

- limiter l'exposition de la population aux polluants émis par la circulation de la route de Cannes et de la route de la Paoute,
- limiter la dégradation la qualité de l'air du secteur.

2.1.2 - Nuisances sonores

A partir des classements règlementaires de façade des voies (route de Cannes et route de la Paoute), des **dispositions constructives** seront prises :

- bouches d'entrée d'air acoustique,
- coffre de volet roulant isolé,
- menuiseries extérieures (châssis et ouvrant) bénéficiant d'un affaiblissement acoustique.

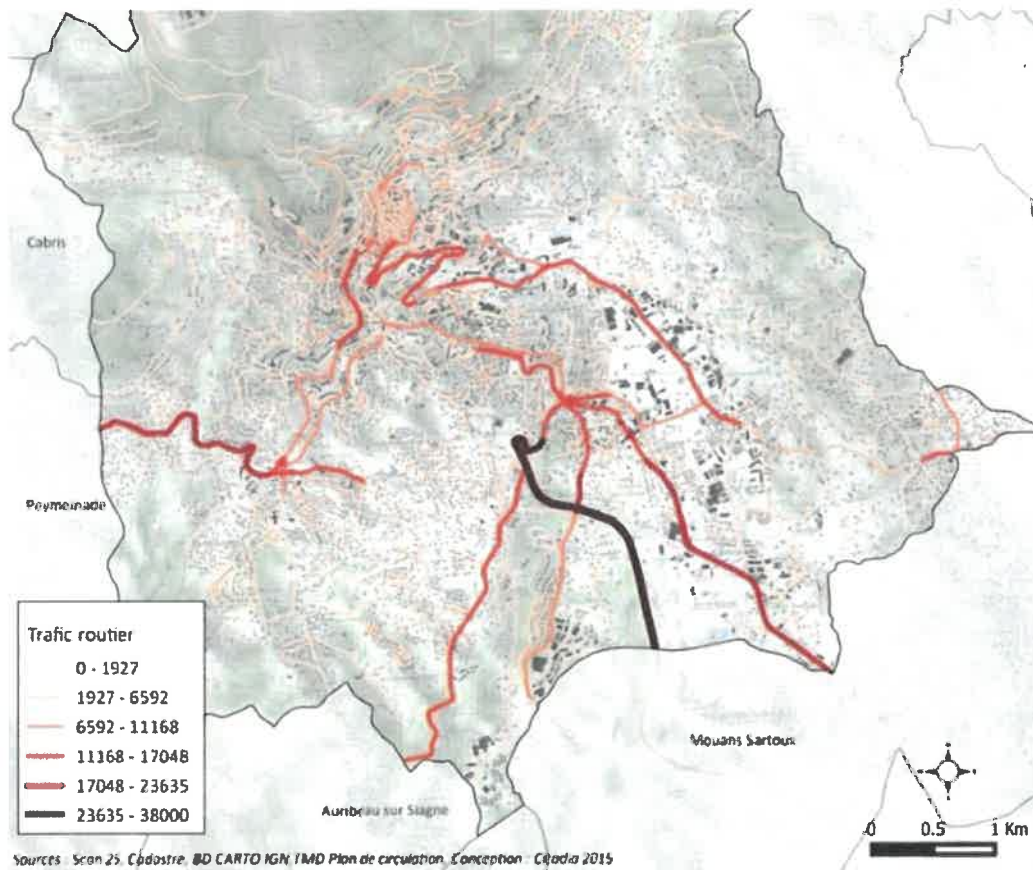
Comme présenté précédemment, les bâtiments au droit de la route de Cannes et route de la Paoute sont en retrait de 10 m (espace de représentation végétalisé). De plus, le projet intègre des **cœurs d'îlots végétalisés ou mail piéton** « au calme » et à l'abri des routes à proximité.

Par ailleurs, les mesures en faveur d'une limitation de l'augmentation de la circulation automobile présentées ci-après (voitures électriques en auto-partage, parkings vélo, création d'une voie de bus en site propre route de la Paoute) participeront à limiter les nuisances sonores sur le secteur.

Le projet prend en compte dans sa conception les nuisances sonores existantes et futures générées par le réseau routier.

2.2 - Risque de générer une augmentation de la circulation automobile sur le secteur

Le trafic routier existant est d'environ 20 000 véhicules par jour sur la route de Cannes et entre 2000 et 6500 sur la route de la Paoute.



Le projet engendrera des trafics supplémentaires. En prenant pour hypothèses :

- Que le nombre de véhicules en circulation par jour est égal au nombre de places de parking voitures, soit en aller-retour $555 \times 2 = 1110$ véh/j,
- Que la route de Cannes est l'axe le plus structurant et sera plus empruntée que la route de la Paoute (d'un facteur 3 à 10 comme en situation actuelle).

Pour la route de Cannes, en prenant en compte l'hypothèse la plus dimensionnante avec + 1110 véh/j, l'augmentation de trafic est relativement faible (environ 5%).

Pour la route de la Paoute, l'augmentation de trafic est plus difficile à estimer à ce stade en raison des données de trafic existantes.

Pour rappel, le projet prévoit :

- des places de vélo dans des locaux fermés intégrés aux bâtiments,
- un maillage piéton structurant le site Saint-Donat,
- la prise en compte de la création d'une voie de bus en site propre route de la Paoute.

Afin de limiter l'accroissement du trafic existant, la mise en place d'une **station de voitures électriques en auto-partage** de la société CLEM est proposée. L'auto-partage permet :

- Une réduction des émissions liées au transport (diminution du nombre de véhicules utilisés, solution bas carbone par des véhicules électriques),
- Une complémentarité avec les transports en commun,

- Une nouvelle forme de mobilité de proximité, flexible et responsable.

Les voitures en auto-partage peuvent être utilisées pour divers situations, en fonction des besoins des utilisateurs : courses rapides, centre commercial, sport, rdv personnels, tourisme...



Exemple d'une station d'autopartage CLEM dans une résidence

L'augmentation de trafic liée au projet sera relativement faible. La mise en place d'une station de voitures électriques en auto-partage, de places vélo dans des locaux fermés intégrés aux bâtiments et la desserte par les transports en commun permettront de réduire l'augmentation de la circulation automobile liée au projet.

2.3 - Gestion de l'eau

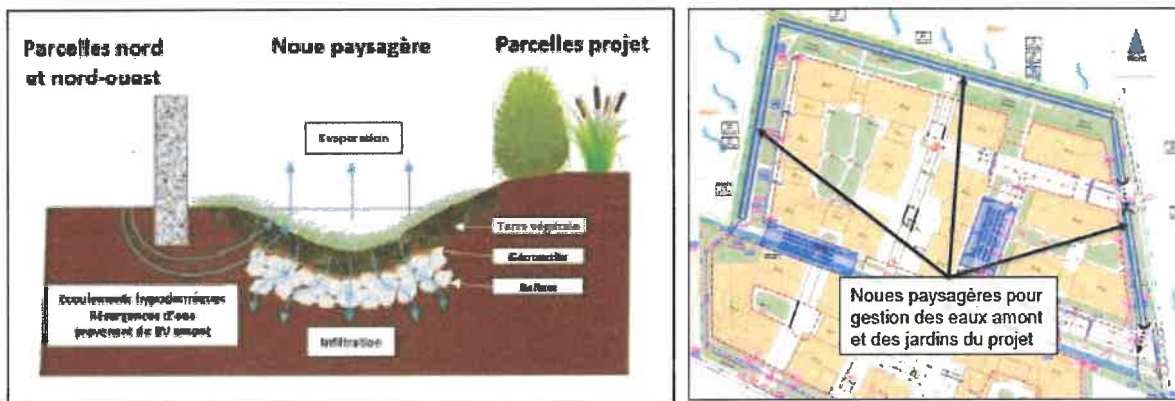
2.3.1 - Eaux pluviales

Le projet favorise dans la mesure du possible les espaces verts en pleine terre.

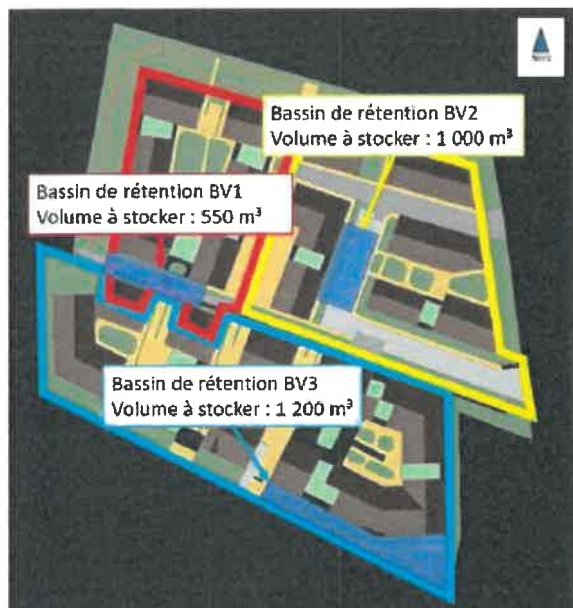
Par ailleurs, le projet intègre des bassins de rétention régulant le débit d'eau rejeté dans le réseau public.

Une première étude de gestion des eaux pluviales a été réalisée en 2020 par CEREG. Malgré des évolutions du projet, le principe général présenté ci-après reste valide.

Concernant la gestion des eaux des bassins versants amont, des noues paysagères favoriseront l'infiltration des eaux.



Concernant la gestion des eaux pluviales du programme, des bassins de rétention enterrés seront mis en place pour chacun des 3 sous-bassins versants du projet.



- Sous BV1 (rouge)
 - Volume d'eau à stocker : 550 m³
 - Bassin de rétention 1 sous promenade piétonne et le canal
 - Raccordement des eaux de sortie avec ceux de la noue et du canal
 - Raccordement de cette canalisation à la canalisation de sortie du bassin 3 (BV3)
- Sous BV2 (jaune)
 - Volume d'eau à stocker : 1 000 m³
 - Bassin de rétention 2 sous route d'accès
 - Point de rejet tête réseau EP route de la Paoute
- Sous BV3 (bleu)
 - Volume d'eau à stocker : 1 200 m³
 - Bassin de rétention 3 sous les espaces verts au sud
 - Raccordement à la canalisation du BV1 en sortie
 - Point de rejet dans canal route de Cannes

Rejet des BV 1 et 3 au vallon route de Cannes



Rejet du BV 2 au réseau EP route de la Paoute



2.3.2 - Alimentation en eau potable

Le projet engendrera une augmentation des consommations en eau potable. Si besoin, le projet intégrera un ou plusieurs surpresseurs.

Le projet prend en compte la gestion des eaux pluviales par de nombreux espaces de pleine terre et la mise en place de bassins de rétention.

2.4 - Durée du chantier

La durée prévisionnelle du chantier est de 30 mois. Les phases les plus génératrices de nuisances pour les riverains (démolitions, terrassements...) seront limitées.

2.5 - Risque de déstabilisation des sols

Dans le cadre de la demande de pièces complémentaires du permis de construire déposé le 31/03/2021, une étude géotechnique préalable (G1) a été réalisée par GEOTECHNIQUE SAS – Sciences de la Terre en juin 2021.

D'après les conclusions de l'étude, les sols en place sont moyennement à fortement sensibles au phénomène du retrait-gonflement. Il y a donc lieu de prévoir des dispositions constructives spécifiques concernant les ouvrages au sol et des précautions concernant l'aménagement général de la propriété (végétation, gestion des eaux...).

Les préconisations constructives à ce stade sont les suivantes :

Mode de fondations envisageable

Mode de fondation	Option préliminaire envisageable	Remarque
Superficiel hors gel	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	Risque argileux
Superficiel approfondi (risque argileux effectif)	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Si l'assise est retrouvée à faible profondeur
Superficiel par radier général	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	Zone de phénomène de Retrait/Gonflement moyen à fort
Semi-profondes (puits)	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Pour retrouver une assise entre 1.5m et 3m de profondeur/TN.
Profondes (micropieux / pieux)	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Pour une assise plus en profondeur.

Réalisation du niveau bas

Type de niveau-bas	Option préliminaire envisageable	Remarque
Sur terre-plein classique	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	Risque argileux
Sur terre-plein avec substitution	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Nécessite des matériaux d'apport et une mise en œuvre soignée
Plancher porté	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Permet un assainissement du niveau bas

Les recommandations géotechniques d'aménagement seront précisées au stade d'avant-projet (mission G2 AVP). Des sondages géotechniques de type destructifs, des essais pressiométriques et/ou pénétrométriques ainsi que la pose de piézomètres seront réalisés.

Sous réserve du respect des dispositions constructives présentées, GEOTECHNIQUE SAS – Sciences de la Terre émet un AVIS GEOTECHNIQUE FAVORABLE pour le projet d'aménagement.

Les prescriptions de l'étude géotechnique seront intégrées à la future construction.
Des études géotechniques G2 AVP et G2 PRO seront réalisées avant les travaux.

2.6 - Intégration paysagère du projet

Le projet comprend des bâtiments R+1 et localement R+3. Au droit de la route de Cannes et route de la Paoute, les bâtiments sont en retrait de 10 m.

Les bâtiments feront l'objet d'un traitement architectural intégrant le projet dans son environnement.



Comme présenté précédemment, le coefficient d'emprise au sol est faible (0,72) : le projet intègre de nombreux espaces végétalisés. Une ceinture végétale limite les perspectives visuelles depuis les maisons pavillonnaires voisines.

Des visuels complémentaires à ceux figurant déjà dans le dossier de demande d'examen au cas par cas sont présentés ci-après.

► Perspectives depuis la route de la Paoute



► Perspective sur mail piéton



Le projet intègre dans sa conception un traitement architectural et paysager l'intégrant dans son environnement et limitant les perspectives visuelles depuis les routes et habitations à proximité.

