

PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**Arrêté n° AE-F09320P0074 du 12/05/2020**  
**Portant décision d'examen au cas par cas**  
**en application de l'article R122-3 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 la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 et l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3 ;

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 n°R93-2017-12-11-018 du 11/12/17 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 F09320P0074, relative à la réalisation d'un projet d'ensemble commercial et résidentiel "La Pépinière" sur la commune de Le Cannet (06), déposée par COPECAN, reçue le 24/03/2020 et considérée complète le 24/03/2020 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 26/03/2020 ;

**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 construction :

1. d'un ensemble commercial de 22 088 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 1 supermarché, 3 moyennes surfaces, 36 boutiques de moins de 300 m<sup>2</sup>, huit restaurants, un centre de fitness, un centre de consultation de jour et trois salles de cinéma ;
2. d'une résidence services seniors de 9 991 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 140 appartements avec réception, restaurant, salon de jeux, bibliothèque ;
3. d'un parking souterrain de 702 places dont 40 dédiées à la résidence ;

Considérant qu'il s'agit d'une modification d'un projet ayant fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact par arrêté préfectoral n° AE-F09313P0950 ;

Considérant que les principales modifications apportées au projet initial sont :

- le regroupement de l'offre commerciale au rez-de-chaussée et une diminution des surfaces de vente ;
- la réduction du nombre de places de stationnement de 1223 à 702 places ;
- la modification des accès au parc de stationnement ;
- le changement de destination de la résidence hôtelière en résidence senior ;

Considérant que ces modifications sont de nature à réduire l'impact environnemental du projet ;

**Considérant la localisation du projet** en zone urbaine, sur le site en friche d'une ancienne pépinière ;

Considérant que le projet est situé au sein du site inscrit n°93106051 "Bande côtière de Vice à Théoule" ;

Considérant que le projet intègre en phase chantier et d'exploitation les préoccupations environnementales suivantes :

- respect de la charte « chantier à faible nuisances » ;
- contrôles des niveaux sonores, risques de pollution, de la consommation d'eau et d'énergie réalisés par le bureau d'étude en charge de la certification environnementale ;
- valorisation de plus de 85 % des déchets de chantier ;
- certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, ou méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments) en phase chantier et BREEAM In-Use pour la phase d'exploitation ;
- réalisation d'un projet paysager favorisant la biodiversité ;
- mise en place de baux-"verts" pour les preneurs des locaux commerciaux ;

**Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement**, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux ;

## **Arrête :**

### **Article 1**

Le projet d'ensemble commercial et résidentiel "La Pépinière" situé sur la commune de Le Cannet (06) n'est pas soumis à étude d'impact 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 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 COPECAN.

Fait à Marseille, le 12/05/2020.

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



Marie-Thérèse BAILLET

<b>Voies et délais de recours d'une décision dispensant le projet d'étude d'impact</b>
--

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

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet. Cependant, seule une décision soumettant un projet à étude d'impact peut faire l'objet d'un recours contentieux. Une dispense d'étude d'impact ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire. À ce titre, 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 :**

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)**

**- Recours hiérarchique :**

Madame la 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)**