



**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).