



**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-F09321P0183-2 du 19/11/2021
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09321P0183
et 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 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 F09321P0183, relative à la réalisation d'un projet de création d'un ensemble de logements, résidence seniors et commerces sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06), déposée par SNC COGEDIM MEDITERRANEE, reçue le 09/06/2021 et considérée complète le 09/06/2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09321P0183 du 15/07/2021 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 17/09/2021 par SNC COGEDIM MEDITERRANEE à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

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 d'un ensemble immobilier sur un terrain d'une surface totale de 1,38 hectare, entraînant la création de 16 400 m² de surface de plancher, et comprenant :

- la construction de 275 logements, dont 98 logements en résidence seniors et 54 logements sociaux ;
- la création de locaux de bureaux occupant une surface de 740 m² et de locaux commerciaux occupant une surface de 380 m² ;
- l'aménagement de voies d'accès et de desserte du site, ainsi que d'espaces verts ;
- la démolition des hangars et des entrepôts qui occupent actuellement le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- revaloriser et requalifier un espace urbain dégradé ;
- répondre à la demande de la commune en termes de logements et de mixité sociale ;

- redynamiser le quartier avec la création de commerces et de services de proximité ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un terrain artificialisé occupé par des hangars et des entrepôts, qui feront l'objet d'une démolition ;
- en zone urbaine, sur le territoire d'une commune littorale ;
- aux abords immédiats de voies routières connaissant un trafic automobile important ;
- à l'intérieur du périmètre du site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- en zone de risque faible (B2) à modéré (B1) définie par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de forêt de Cagnes-sur-Mer, approuvé par arrêté préfectoral le 11/05/2012 ;
- en zone d'aléa retrait et gonflement des argiles et d'aléa inondation, dans le lit majeur du cours d'eau Le Malvan, défini par l'Atlas régional des zones inondables ;
- à environ 600 mètres du site Natura 2000 (Directive habitats) FR9301571 « Rivière et gorges du Loup » ;

Considérant les informations complémentaires apportées par le pétitionnaire dans le cadre de sa demande de recours gracieux ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude hydraulique, qui comporte :
 - une évaluation des secteurs les plus susceptibles d'être concernés par les risques de ruissellement urbain et d'inondation ;
 - des précisions relatives à la teneur des aménagements à réaliser afin d'assurer la prise en compte des enjeux relatifs aux risques d'inondation, avec notamment l'aménagement de sous-sols étanches, la surélévation du rez-de-chaussée des bâtiments et la protection des ouvertures des bâtiments par des batardeaux ;
 - une présentation du dispositif adopté pour la gestion des eaux pluviales, qui tient compte, dans ses principes d'aménagement et son dimensionnement, des eaux pluviales internes au programme ainsi que de celles issues des versants amonts ;
- une étude de trafic routier, incluant des comptages de circulation sur les voies routières desservant le site du projet, qui a permis d'estimer que le projet est susceptible d'engendrer un trafic supplémentaire d'environ 1 100 véhicules / jour, et induira une augmentation d'environ 5 à 6 % de la circulation automobile sur l'Avenue de Grasse ;
- une étude air et santé, comprenant :
 - une identification des secteurs susceptibles d'être concernés par un dépassement des seuils réglementaires relatifs à la pollution atmosphérique ;
 - une estimation qualitative des incidences du projet sur l'air et la santé ;
- une étude acoustique, intégrant une analyse des niveaux sonores liés en particulier à la proximité d'infrastructures routières bruyantes, basée sur des mesures de bruit ambiant ainsi que des modélisations acoustiques, et ayant permis :
 - de préciser les protections acoustiques envisagées, en particulier la mise en place de merlons ou buttes de terre et d'écrans acoustiques ;
 - d'adapter la disposition des bâtiments afin d'atténuer leur exposition aux nuisances sonores ;

Considérant que les enjeux sanitaires et les enjeux liés aux risques sont pris en compte dans le cadre du projet, et ont fait l'objet d'évaluations adaptées ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère du projet, notamment en ce qui concerne l'aménagement des toitures terrasses, des voies routières, et des écrans acoustiques ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09321P0183 du 15/07/2021 relatif au projet de création d'un ensemble de logements, résidence seniors et commerces sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06) est retiré.

Article 2

Le projet de création d'un ensemble de logements, résidence seniors et commerces situé sur la commune de Cagnes-sur-Mer (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 3

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 4

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 SNC COGEDIM MEDITERRANEE.

Fait à Marseille, le 19/11/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

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 :

Madame la Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoïa
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).