



**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-F09322P0007 du 18/02/2022**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09322P0007 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 F09322P0007, relative à la réalisation d'un projet d'aménagement du site "Vaugrenier" sur la commune de Villeneuve-Loubet (06), déposée par EPF - Provence-Alpes-Côtes d'Azur, reçue le 11/01/2022 et considérée complète le 11/01/2022 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 12/01/2022 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève des rubriques 41a et 47a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en un aménagement urbain du site « Vaugrenier », sur un terrain d'une surface de 12 263 m<sup>2</sup>, entraînant la création d'une surface de plancher totale de 5 950 m<sup>2</sup>, et comprenant :

- la construction d'une école maternelle de six classes, ainsi que l'aménagement d'une dépose minute et de 120 places de stationnement pour les véhicules, dont 10 places en extérieur, et 110 places en souterrain, sous la cour de l'école ;
- la création d'un programme immobilier de 60 logements, dont des logements sociaux, avec une aire de stationnement souterraine pour les véhicules de 96 places ;
- l'aménagement d'un parvis pour les piétons ;
- un défrichement, qui concerne une surface de 12 156 m<sup>2</sup>, et un débroussaillage sur une largeur de 50 mètres autour des aménagements prévus, au titre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ;
- la démolition des constructions et aménagements existants (camping et habitations) qui occupent actuellement le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de répondre à un besoin de logements, notamment de logements locatifs sociaux, de répondre aux besoins des nouveaux arrivants, de poursuivre la recomposition et la densification du quartier des Maurettes, d'améliorer l'aspect architectural, urbain et paysager du quartier, et de favoriser la création d'habitats durables ;

**Considérant la localisation du projet :**

- sur des parcelles boisées et partiellement occupées par un camping et des habitations, qui seront démolis ;
- aux abords de secteurs largement urbanisés et artificialisés ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;
- en site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- en limite du Parc naturel départemental de Vaugrenier ;
- en limite de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type II 930012590 « Étang de Vaugrenier » ;
- en zone d'aléa retrait et gonflement des argiles, et d'aléa mouvements de terrain ;
- en zone B2 (risque faible) du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêts de Villeneuve-Loubet, approuvé par arrêté préfectoral le 18/07/2013 ;
- à environ 500 mètres de l'autoroute A8 ;
- à environ 900 mètres du site Natura 2000 (Directive habitats) FR9301573 « Baie et cap d'Antibes – Îles de Lérins » ;

Considérant que le site du projet est concerné par une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) nécessitant une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal ;

Considérant la décision n°CU-2019-2205 du 17/06/2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui ne soumet pas à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLU lié à la DUP ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un prédiagnostic écologique, incluant des repérages de terrain portant sur une partie du site du projet, et ayant permis de mettre en évidence des enjeux de conservation forts concernant la flore et l'avifaune, avec la présence potentielle d'espèces protégées ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à faire réaliser un ensemble d'études complémentaires :

- une étude géotechnique, afin de caractériser les sols et sous-sols et de prendre en considération les risques liés au retrait et gonflement des argiles et aux mouvements de terrain ;
- une étude écologique complémentaire concernant les terrains privés n'ayant pas pu faire l'objet de prospections dans le cadre du prédiagnostic écologique déjà réalisé, afin de préciser la nécessité de mise en place d'une procédure de dérogation « espèces protégées » ;
- une étude hydraulique afin de préciser les modalités de gestion des eaux de ruissellement et les enjeux liés à l'imperméabilisation des sols ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre un ensemble de mesures d'atténuation des impacts potentiels du projet sur l'environnement, en particulier :

- adaptation du calendrier des travaux, afin de tenir compte des enjeux écologiques liés à la localisation du projet aux abords immédiats du Parc naturel départemental de Vaugrenier ;
- déploiement de dispositifs techniques adaptés afin de limiter les risques de nuisances et de pollutions accidentelles liés au chantier ;
- établissement d'un plan de gestion des matériaux de déblais en amont du chantier ;
- définition d'un processus d'abattage de moindre impact pour les arbres ne pouvant être conservés sur le site ;
- adaptation de l'éclairage nocturne afin d'atténuer les nuisances sur la faune ;
- limitation de l'imperméabilisation des sols, en particulier par l'utilisation de matériaux drainants pour les aires de stationnement ;
- mise en œuvre d'une collecte et gestion adaptée des eaux pluviales ;
- prise en considération des enjeux d'intégration visuelle du projet, en particulier par le biais de l'aménagement d'espaces verts ;

Considérant que le projet fait l'objet :

- d'un diagnostic archéologique, prescrit dans le cadre de l'enquête publique préalable à la procédure de DUP qui concerne le site du projet ;
- de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que le projet intègre une démarche de diagnostic et de prise en compte des enjeux environnementaux ;

Considérant que les études complémentaires que le pétitionnaire s'engage à faire réaliser, ainsi que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures proposées sont de nature à permettre de limiter les impacts potentiels du projet sur l'environnement ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement, qui sont essentiellement liés à la phase de travaux, et ne sont pas de nature à remettre significativement en cause les équilibres naturels et les caractéristiques paysagères ;

## **Arrête :**

### **Article 1**

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du code de l'environnement et prescrivant une étude d'impact pour la réalisation d'un projet d'aménagement du site "Vaugrenier" sur la commune de Villeneuve-Loubet (06) est retirée ;

### **Article 2**

Le projet d'aménagement du site "Vaugrenier" situé sur la commune de Villeneuve-Loubet (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 EPF - Provence-Alpes-Côtes d'Azur.

Fait à Marseille, le 18/02/2022.

Pour le préfet de région et par délégation,

**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 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).**