



**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-F09322P0033 du 17/03/2022
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 le code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

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 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 F09322P0033, relative à la réalisation d'un projet de programme immobilier dans le quartier du Malvan sur la commune de Cagnes-sur-Mer (06), déposée par SCCV Cagnes Santoline - RA, reçue le 28/01/2022 et considérée complète le 28/01/2022 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 03/02/2022 ;

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 création d'un programme immobilier, sur un terrain d'une surface totale de 11 802 m², entraînant la création de 12 335 m² de surface de plancher, et comprenant :

- la construction de cinq bâtiments, en R+4 à R+6, comprenant 210 logements, dont 48 logements en pension de famille et en foyer pour jeunes travailleurs, et 50 logements en « bail réel solidaire » (BRS) ;
- l'aménagement d'espaces verts paysagers, autour des bâtiments, avec des cheminements piétons ;
- la création de places de stationnement en sous-sol, avec des entrées et sorties sur les trois avenues avoisinantes ;
- la démolition des bâtiments qui occupent actuellement le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectif de répondre aux besoins en logements et en mixité sociale prévus dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un terrain occupé par des bâtiments à usage d'habitations, des cabanons, et des anciens

- locaux d'EDF, qui seront démolis ;
- en zone urbaine, dans un secteur artificialisé ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;
- à l'intérieur du périmètre du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) des Alpes-Maritimes du Sud de 2013 ;
- en zone d'aléa inondation identifiée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI), dans le lit majeur du cours d'eau le Malvan ;
- en zone de répartition des eaux (ZRE) du bassin versant de la Cagne ;
- en zone d'aléa mouvements de terrain, et d'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- en site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- à l'intérieur du périmètre de protection du monument historique « Château de Villeneuve et son parc » ;
- à environ 300 mètres du site Natura 2000 (Directive habitats) FR9301571 « Rivière et gorges du Loup » ;
- à environ 350 mètres du site Natura 2000 (Directive oiseaux) FR9312002 « Préalpes de Grasse » ;
- à environ 350 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) type II 930020493 « Le Loup » ;
- à environ 700 mètres de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) type I 930012591 « Massif de Biot » ;

Considérant la nécessité d'évaluer et de prendre plus précisément en considération les enjeux liés aux risques d'inondation, compte tenu de l'importance du projet, qui comprend la création de 210 logements, des caractéristiques des aménagements prévus, et de sa localisation aux abords immédiats du cours d'eau le Malvan ;

Considérant que le projet comprend la création d'aires de stationnement souterraines, qui sont susceptibles d'être concernées par des risques d'inondation importants par débordement du cours d'eau le Malvan, et que, dans ce contexte, des dispositions constructives adaptées méritent d'être définies et mises en œuvre ;

Considérant que des pompages de nappe sont prévus en phase de travaux, pour un volume estimé à au moins 8 m³ / h, et que les incidences de ces opérations sur la ressource en eau n'ont pas été quantifiées ni qualifiées et n'ont pas fait l'objet d'une étude hydrogéologique adaptée, compte tenu notamment de la localisation du projet en ZRE ;

Considérant que le projet est susceptible d'engendrer une augmentation du niveau de circulation automobile sur les voies routières avoisinantes, qui n'a pas été précisément évaluée, dans un secteur globalement caractérisé par une très forte charge du réseau viaire ;

Considérant la présence potentielle d'enjeux sanitaires, compte tenu des risques d'exposition des futurs occupants des logements à des nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée, liées à la localisation du projet aux abords de voies routières connaissant un niveau de trafic important, et qui est susceptible d'augmenter du fait de la réalisation du projet ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un prédiagnostic écologique, basé sur des prospections de terrain automnales, qui :

- mérite d'être complété par des études effectuées à des périodes écologiques adaptées, et incluant une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 du projet ;
- ne permet pas de conclure en une absence d'incidences résiduelles sur des espèces protégées, en particulier en ce qui concerne les chiroptères ;

Considérant que, compte tenu de l'importance du projet et des enjeux relevés, des mesures précises d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts du projet méritent d'être formulées et mises en œuvre ;

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 de programme immobilier dans le quartier du Malvan situé sur la commune de Cagnes-sur-Mer (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 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 SCCV Cagnes Santoline - RA.

Fait à Marseille, le 17/03/2022.

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 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).