



**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-F09322P0274 du 24/10/2022
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 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 n°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/22 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09322P0274, relative à la réalisation d'un projet de réhabilitation des bâtiments de l'ancienne unité de retraite sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (06), déposée par la SAS Riviera, reçue le 08/09/2022 et considérée complète le 08/09/2022 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 09/09/2022 ;

Considérant la nature du projet, qui relève des rubriques 39a et 47a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste, sur une surface totale de 8,8 hectares, à :

- réhabiliter les six bâtiments d'une résidence pour seniors (surface de plancher réhabilité de 14 600 m² et création d'emprise au sol sur une surface supplémentaire de 680 m²) de la façon suivante :
 - Bâtiment A : crèche en rez-de-chaussée et bureaux à l'étage,
 - Bâtiments B à D : activités de services en rez-de-chaussée et logements à l'étage,
 - Bâtiment E : logements et appartements-hôtels à destination touristique en étages,
 - Bâtiment F : logements ,
- créer un parking en stabilisé ou evergreen comprenant 179 places pour les résidents et 59 places pour le public,
- aménager une voie pompier de 3,50 m de large (augmentée à 7 m au niveau de l'entrée et de la sortie sur le site) qui délimitera le périmètre de la parcelle,
- créer un réseau d'assainissement pluvial,
- mettre en place un bassin de rétention à ciel ouvert,
- effectuer des aménagements paysagers,

- procéder au défrichement de la parcelle cadastrée C 1228 sur une superficie de 8 870 m², afin de créer des emplacements de stationnement pour 6 470m² et la voie pompier périmétrale pour 2 400 m² ;

Considérant que ce projet a pour objectif de :

- réhabiliter des bâtiments d'une ancienne unité de retraite abandonnés depuis plus de 20 ans et créer un espace de stationnement suffisant pour les usagers afin de requalifier l'entrée de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne ;

Considérant la localisation du projet :

- sur des parcelles en partie anthropisées et en partie naturelles principalement boisées,
- en zone UEr du PLU,
- en réservoir de biodiversité à remettre en bon état défini par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (SRADDET) ;,
- à proximité de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique terre de type II n°930012574 « Gorges de la Siagne »,
- à proximité de la zone Natura 2000 directive habitat FR9301574 « Gorges de la Siagne »,
- en partie en zone bleue B1a et en partie en zone rouge du plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) approuvé le 6 août 2022,
- en zone de sismicité 3 (modéré),
- dans l'aire d'adhésion du parc naturel régionale des Préalpes d'Azur,
- en zone de montagne ;

Considérant l'importance du projet s'implantant sur une surface de 8,8 hectares ;

Considérant que le projet est soumis à procédure « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, à une autorisation préalable de défrichement au titre du code forestier et à une autorisation de permis de construire au titre du code de l'urbanisme

Considérant la sensibilité des espaces boisés concernés par le projet au risque incendie de forêt et la nécessité de sécuriser le site au regard du site incendie;

Considérant la proximité immédiate d'une zone naturelle à forts enjeux potentiels de biodiversité (avifaune, chiroptères, flore, herpétofaune...) ;

Considérant que le site se compose de bâtiments désaffectés, abandonnés depuis plus de 20 ans et qu'ils représentent ainsi un potentiel d'accueil de chiroptères et de reptiles dont la présence doit être vérifiée et prise en compte ;

Considérant l'absence d'étude naturaliste ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement en phase de travaux et d'exploitation qui concernent la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées;Considérant que, compte tenu des impacts potentiels du projet sur l'environnement, 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^{er}

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 réhabilitation des bâtiments de l'ancienne unité de retraite situé sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne (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 la SAS Riviera.

Fait à Marseille, le 24/10/2022.

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 :

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
31 Rue Jean-François Leca - 13002 Marseille

(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).