



**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-F09323P0063 du 06/04/2023

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09323P0063 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 n°R93-2022-10-03-0001 du 03/10/2022 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 F09323P0063, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble résidentiel de 300 logements collectifs sur le site dit "Yotel / ancien hippodrome" sur la commune de Cogolin (83), déposée par la SNC Cogolin Plage, reçue le 27/02/2023 et considérée complète le 27/02/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 27/02/2023 ;

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 des terrains d'une emprise foncière totale de 6,36 ha, entraînant la création d'une surface de plancher de 19 522 m², et comprenant :

- la démolition des structures d'hébergement touristique (village de vacances) qui occupent actuellement le site ;
- la création de 300 logements collectifs, du T1 au T4, répartis en 9 bâtiments d'une hauteur R+1 à R+3 ;
- l'aménagement d'espaces de stationnement pour les véhicules, de voies d'accès, de cheminements piétons, d'espaces verts paysagers, de deux piscines extérieures, et d'un dispositif de rétention des eaux pluviales ;

Considérant que ce projet a pour objectif d'offrir des logements adaptés à la demande pour favoriser l'implantation de population à l'année ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbaine, dans un secteur largement artificialisé ;
- en zone UT (zone d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat et d'hébergement hôtelier) du plan local d'urbanisme de la commune de Cogolin, approuvé par délibération du Conseil municipal du 13/05/2008 ;
- sur le territoire d'une commune littorale, aux abords du port de Cogolin ;
- en zone d'aléa inondation identifiée par l'atlas régional des zones inondables révisé en novembre 2022, et en zone B1 (zone dite de risque faible dans laquelle les nouvelles constructions sont possibles sous certaines conditions) définie par le plan de prévention des risques prévisibles de la commune de Cogolin, approuvé par arrêté préfectoral du 30/12/2005 ;
- en zone de répartition des eaux correspondant à la masse d'eau souterraine des alluvions de la Giscle et de la Môle ;
- dans le périmètre de protection éloigné des captages de la nappe de la Giscle et de la Môle, qui alimentent en eau potable les communes environnantes, et qui font à ce titre l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique du 30/04/1986 ;
- en zone de sensibilité très faible concernant la Tortue d'Hermann, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions ;
- en bordure des périmètres du site classé « Les deux groupes de pins à Cogolin » et du site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » ;
- à environ 300 m de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique terrestre de type II n°930012542 « Vallées de la Giscle et de la Môle » ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une étude hydraulique, qui a permis de :
 - préciser les enjeux relatifs aux risques d'inondation ;
 - définir les caractéristiques et le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
 - fixer les caractéristiques des bâtiments, qui seront construits sur pilotis, ainsi que d'adapter leur implantation ;
- une étude air et santé, incluant des campagnes de mesures de la qualité de l'air sur site, qui :
 - indique une absence de dépassement des valeurs seuils limites réglementaires concernant les niveaux de pollution atmosphérique ;
 - a permis d'estimer que la réalisation du projet induira une augmentation d'environ 3 % des émissions de polluants atmosphériques ;
- une étude relative aux nuisances sonores, incluant :
 - une campagne de mesures acoustiques qui a mis en exergue que le projet s'intègre dans un secteur concerné par des nuisances sonores modérées ;
 - une modélisation des impacts du projet en termes de nuisances sonores ;
- une étude de trafic, qui a permis de conclure que le projet engendrera une augmentation estimée entre 2 % et 3 % du niveau de circulation automobile sur les voies routières avoisinantes ;
- un diagnostic écologique, qui intègre des prospections de terrain réalisées entre 2017 et 2019, et qui a mis en avant des enjeux de conservation faibles à modérés concernant les habitats naturels, les fonctionnalités écologiques, la flore et la faune, avec toutefois la présence de deux espèces végétales protégées ;
- une étude paysagère, afin d'examiner les perceptions visuelles du projet, et de préciser ses modalités d'intégration paysagère ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre un ensemble de mesures d'atténuation des incidences du projet, en particulier :

- adaptation du calendrier des travaux, afin de limiter les nuisances sur la faune présente dans le secteur ;
- mise en défens des secteurs présentant les plus fortes sensibilités écologiques en phase de travaux, en particulier les arbres à cavité favorables aux chiroptères, et des zones favorables à la Courtillière des vignes, espèce d'insecte présentant des enjeux de conservation ;
- déploiement de dispositifs techniques adaptés afin de limiter les ruissellements et les risques de pollution accidentelle liés au chantier ;
- établissement d'un cahier des charges environnementales relatif aux modalités de mise en œuvre du chantier, et suivi écologique du chantier ;
- gestion des risques de propagation d'espaces végétales invasives, et aménagement d'espaces verts composés d'espèces végétales adaptées aux conditions écologiques locales ;
- adaptation de l'éclairage nocturne, afin de limiter les risques de dérangement sur la faune ;
- mise en place de dispositifs de collecte et de gestion des eaux pluviales ;
- adaptation des caractéristiques et de l'implantation des bâtiments, afin de tenir compte des enjeux d'intégration paysagère du projet ;

Considérant que les enjeux liés à la gestion des eaux pluviales seront précisés dans le cadre de la réalisation d'un dossier de déclaration « Loi sur l'eau », au titre des rubriques 2.2.3.0 et 3.2.2.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du code de l'environnement et qu'une évaluation des incidences Natura 2000 sera requise et instruite dans ce cadre ;

Considérant que le projet nécessite, en phase d'exploitation, des apports supplémentaires en eau potable, qui seront assurés depuis le réseau communal de distribution d'eau, sans prélèvement direct depuis les masses d'eau souterraines présentes dans le secteur ;

Considérant que le pétitionnaire a engagé dès l'amont une démarche de diagnostic et de prise en compte des enjeux environnementaux dans l'élaboration du projet, et que la bonne mise en œuvre et le suivi des mesures proposées sont de nature à permettre de maîtriser ses incidences ;

Considérant toutefois que le projet présente des impacts résiduels significatifs probables sur deux espèces végétales protégées ;

Considérant que la législation relative à la protection des espèces protégées repose sur un principe général d'interdiction de destruction ou d'atteinte à la biodiversité (cf. article L411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant qu'en cas d'impacts résiduels significatifs d'un projet sur des espèces protégées, une demande de dérogation à cette législation (en application de l'article L411-2 du code de l'environnement) est requise pour permettre sa réalisation ;

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 évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble résidentiel de 300 logements collectifs sur le site dit "Yotel / ancien hippodrome" sur la commune de Cogolin (83) est retirée ;

Article 2

Le projet de construction d'un ensemble résidentiel de 300 logements collectifs sur le site dit "Yotel / ancien hippodrome" situé sur la commune de Cogolin (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale 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 R122-3-1 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 Cogolin Plage.

Fait à Marseille, le 06/04/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,
La directrice régionale adjointe

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Recours gracieux et hiérarchique, dans les conditions de droit commun, ci-après :

- 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)