



**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-F09324P0028 du 28/02/2024  
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 l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 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 F09324P0028, relative à la réalisation d'un projet immobilier mixte commerces - pôle santé - logements sur la commune de Grasse (06), déposée par SCCV GRASSE PROMOTION, reçue le 22/01/2024 et considérée complète le 22/01/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 29/01/2024 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier en R+2 (hauteur au faîtage de 17,9 m), **d'une surface totale de plancher de 4 853,71 m<sup>2</sup>** sur un terrain de 6 193 m<sup>2</sup>, comme suit :

- la démolition de deux bâtiments, une piscine et un pool-house présents sur le site ;
- la construction d'un bâtiment en R+2 comprenant :
  - 1 991,7 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales en rez-de-chaussée ;
  - 2 062,41 m<sup>2</sup> de surface pour un pôle médical en R+1 ;
  - 8 logements, du T3 au T6, d'une surface totale de 799,6 m<sup>2</sup> en R+2 ;
  - 116 places de parking en sous-sol sur une surface de 3 719 m<sup>2</sup> ;
- la création de 24 places de stationnement en surface ;
- la réalisation d'espaces verts sur une surface de 2 157,42 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce projet a pour objectif la création d'un pôle médical au sein de la commune ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone 1AUca, correspondant à une zone d'urbanisation future de mixité urbaine à dominante d'habitats – grands îlots de renouvellement urbain de la Paoute / Saint Marc et au sein desquels sont inscrits des objectifs de mixité urbaine et sociale, du plan local d'urbanisme (PLU) dont la dernière procédure a été approuvée le 25/06/2019 ;
- dans une zone urbanisée et anthropisée ;
- au sein de l'OAP n°3 « Route de Cannes » du PLU ;
- en zone de sismicité d'aléa 3 (modéré) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone d'aléa moyen de la carte d'exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles établie par le BRGM ;
- en zone bleue, correspondant à une zone d'aléa limité de mouvement de terrain du plan de prévention des risques naturel de mouvements de terrain approuvé le 01/04/2004 ;
- dans le territoire à risques importants d'inondation « Nice – Cannes – Mandelieu » ;
- dans une commune concernée par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques par arrêté préfectoral du 03/03/2022 ;

Considérant que le règlement du PLU en vigueur impose que pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ni de site Natura 2000 ;

Considérant que la hiérarchie des modes traitement des déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris à ceux générés par le secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet ;

Considérant que les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau communal ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser une étude géotechnique ;

Considérant que le pétitionnaire prévoit le passage d'un écologue avant démolition des bâtiments présents sur le site ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

## **Arrête :**

### **Article 1**

Le projet immobilier mixte commerces - pôle santé - logements situé sur la commune de Grasse (06) 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 2**

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 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 GRASSE PROMOTION.

Fait à Marseille, le 28/02/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,  
Pour le directeur et par délégation,  
La cheffe d'unité évaluation environnementale

**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  
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation  
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 de la cohésion des territoires  
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)**