



**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- 000226/KK P du 17/01/2025
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 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°R93-2024-12-30-00006 du 30/12/24 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'avis délibéré n°MRAe 2022APACA8/3034 en date du 10/03/2022, de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la révision du plan local d'urbanisme la commune de Sainte-Maxime (83) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°17/081/242 du 27/07/2017 autorisant la SARL SUDFINANCES PATRIMOINES à effectuer un défrichement pour une surface de 9 300 m² ((DP n°03811517X0004) ;

Vu la demande volontaire d'examen au cas par cas au titre du III de l'article R122-2-1 du Code de l'environnement, enregistrée sous le numéro 000226/KK P, relative à la réalisation d'un projet de programme résidentiel dit « Moulin II », sur la commune de Sainte-Maxime (83), déposée par la société NACARAT, reçue le 09/12/2024 et considérée complète le 11/12/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 47a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la création d'un programme immobilier de la façon suivante :

- défrichement de la parcelle E1805 sur 4 880 m² ;
- construction de 7 bâtiments comprenant 167 logements (dont 38 logements sociaux) pour une surface de plancher totale de 9 600 m² ;
- création de parkings, d'aires de jeux et d'une piscine ;
- de la voirie et réseaux divers ;

Considérant qu'un défrichement situé à proximité immédiate et à l'est du projet (création d'un parking et d'une aire de jeux publique et d'un rehaussement de terrain) a déjà été autorisé et réalisé ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un périmètre plus global comprenant l'OAP¹ n°1 « Les Moulins » de 22 ha, correspondant à un quartier à aménager afin de répondre aux besoins liés aux perspectives de croissance démographique de la commune ;

Considérant que ce projet a pour objectif de répondre à la demande en logements de la commune ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une parcelle terrassée ;
- en zone 1AUma du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13/04/2023, au sein de l'OAP n°1 « Les Moulins » ;
- en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique terre de type II n°930012516 « Massif des Maures » ;
- à environ 300 m du site Natura 2000 directive Habitats FR9301622 « La plaine Les Maures » ;
- en zone de répartition de sensibilité moyenne à faible de la Tortue d'Hermann et en zone de présence hautement probable du Lézard ocellé, espèces toutes deux menacées et protégées faisant l'objet des plans nationaux d'action ;
- partiellement en réservoir de biodiversité « Basse Provence siliceuse » identifié par le par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (SRADDET) avec un objectif de préservation ;
- à environ 600 m) du plan d'eau réservoir de biodiversité « Secteur des Côtiers, du cap Bénat au Var » identifié par le SRADDET avec un objectif de préservation ;
- jouxtant la RD25 classée voie bruyante de catégorie 3 ;
- partiellement en aléa très fort et en aléa résiduel du phénomène de ruissellement du porter à connaissance (PAC) inondation notifié à la commune le 31/10/2024 par le préfet du Var ;
- en zone rouge de la carte d'aléa feux de forêts du plan de prévention des risques incendie feu de forêts (PPRIF) approuvé le 18/12/2013 ;

Considérant que l'OAP précise que le site n'est pas urbanisable en l'état actuel de la réglementation du PPRIF du PLU et qu'il autorise la création que de 90 logements (dont 50 % de logements locatifs sociaux sur l'îlot A) et le développement d'une surface de plancher totale de 8 250 m² ;

Considérant que le projet engendrera une augmentation du trafic journalier estimé à 300 véh/jour ;

Considérant que le projet induit une modification des écoulements hydrauliques ;

Considérant l'absence :

- d'information sur la bonne adéquation du projet avec l'OAP « Des Moulins » qui prévoit la construction de 120 logements sur une surface de 7,5 ha ;
- de renseignement sur la prise en compte des dispositions du PAC Inondation ;
- d'analyse du risque incendie subi et induit par le projet, et la façon dont le projet en tient compte dans sa conception et les mesures prises pour le limiter et le maîtriser ;
- d'information sur la prise en compte des enjeux sanitaires ;
- de diagnostic écologique ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent :

- la biodiversité, les habitats naturels et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- le paysage par modification des caractéristiques paysagères et des perceptions ;
- les nuisances liées au trafic supplémentaire dans la zone d'influence du projet ;
- l'exposition des futurs habitants et des riverains aux risques naturels d'incendie de forêt et d'inondation ;

1 orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

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 résidentiel dit « Moulin II », situé sur la commune de Sainte-Maxime (83) doit comporter une évaluation environnementale 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.122-3-1 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 la société NACARAT.

Fait à Marseille, le 17/01/2025.

Pour le préfet de région et par délégation,



Signature
numérique de
Frédérique CHAZE
frederique.chaze
Date : 2025.01.17
16:57:17 +01'00'

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

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
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 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).