



**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-000461/KK P du 24/01/2025
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 et R122-3-1 ;

[Vu le Code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3] ;

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 du 24/01/2025 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

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 000461/KK P, relative à la réalisation d'un projet de création d'un hôtel de 45 à 50 chambres avec réhabilitation de constructions existantes sur la commune de Grimaud (83), déposée par SCI ETOILE DU NORD, reçue le 19/12/2024 et considérée complète le 23/12/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la 47a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en la construction d'un hôtel, réparti en 11 bâtiments, d'une capacité de 45 à 50 chambres, d'une emprise au sol de 3 210 m² pour une surface de plancher totale de 3 355 m², comprenant :

le défrichement d'une surface de 750 m² des parcelles cadastrées AL 7 et 8 d'une superficie totale de 39 572 m² ;

- la réhabilitation de 4 bâtiments existants ;
- la construction de 7 bâtiments ;
- la réalisation :
 - de places de stationnement privatives ;
 - des voiries internes d'une largeur de 4 m ;
- le raccordement au réseau d'assainissement communal ;
- la mise en œuvre :
 - d'une cuve enterrée pour la défense incendie en phase chantier ;
 - d'un poteau incendie ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- de renforcer l'offre hôtelière sur la commune, dans un esprit de « hameau » ;
- de répondre à l'objectif 3 du PADD débattu le 31 janvier 2023 en Conseil Municipal :
 - « *Maintenir et développer une offre d'hébergements touristiques variée : camping, hôtellerie, gîtes, accueil à la ferme, hôtellerie de luxe ;*
 - *développer une offre complémentaire d'équipements en recherchant diversification et excellence ;*
 - *favoriser l'installation d'équipements permettant de répondre aux nouveaux usages (cours séjours, tourisme d'affaires, etc.) et d'encourager un tourisme à l'année, notamment dans le cadre de l'écoquartier Grimaud Ouest » ;*
- de s'intégrer en continuité du village, en préservant les boisements existants et les perceptions visuelles depuis le village ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UCc2, zone à vocation essentielle d'habitat résidentiel et de services correspondant au secteur « Mignonne » où les enjeux paysagers sont importants : préservation du cône de vue sur le village, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 29/09/2020 ;
- dans une commune littorale ;
- sur un terrain anthropisé ;
- en zone d'aléa moyen à très fort du Porter à connaissance du risque incendie de forêt du 28/03/2024 ;
- en zone soumise à un aléa faible du Porter à connaissance retrait-gonflement des sols argileux de 2011 ;
- en zone de sismicité d'aléa 2 (faible) 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) ;
- dans le site inscrit « Le village de Grimaud et ses abords » ;
- à 130 m du monument historique « Chapelle des pénitents » et 220 m du monument historique « Vestiges du château » ;
- en zone :
 - de sensibilité moyenne à faible de la tortue d'Hermann, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'actions (PNA) ;
 - de présence hautement probable du Lézard ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA ;

Considérant que le projet s'implante sur la partie Nord du terrain, dans la continuité bâtie du village et laisse libre la partie Sud et les bois existants sur la zone de projet ;

Considérant que les nouvelles constructions seront implantées sous la forme d'un « hameau » uniquement sur le plateau Nord, au-dessus de la restanque principale séparant le jardin de l'habitation occupé actuellement par les oliviers d'agrément plantés dans les années 2010 et des espaces de jardin, dans le but de ne pas impacter les perspectives vers le Sud ;

Considérant que les grands espaces Sud sont laissés libres et que les EBC¹ situés sur le site ne sont pas impactés ;

Considérant la note préfectorale du 4 janvier 2010 relative à la prise en compte de la tortue d'Hermann dans les projets prévoyant la réalisation d'un diagnostic pour tout projet envisagé en zone moyenne à faible :

https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pnathh_projets_04012011.pdf ;

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

1 Espace Boisé Classé

secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet

Considérant que le projet doit faire l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- réaliser les travaux avec le concours d'un botaniste / écologue en vue de réduire les impacts du chantier sur la faune et la flore ;
- faire réaliser un diagnostic sur la tortue d'Hermann et le Lézard ocellé avant le début des travaux ;
- préserver 6 304 m² de boisement présent sur le site ;

Considérant les impacts limités et maîtrisés 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 ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des déclarations et/ou des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1

Le projet de création d'un hôtel de 45 à 50 chambres avec réhabilitation de constructions existantes situé sur la commune de Grimaud (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 2

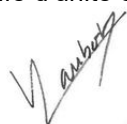
La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

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 SCI ETOILE DU NORD.

Fait à Marseille, le 24/01/2025.

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



Véronique LAMBERT

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)