



**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-F09321P0263 du 12/10/2021  
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 du 24/08/2020 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09321P0263, relative à la réalisation d'un projet d'aménagement situé aux Gaveliers Nord sur la commune de Mandelieu-la-Napoule (06), déposée par la SAS GAVELIERS, reçue le 02/09/2021 et considérée complète le 02/09/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 02/09/2021 ;

**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 une opération immobilière comprenant :

- 438 logements dont 132 logements sociaux (surface de plancher totale de 29 714 m<sup>2</sup>),
- des locaux commerciaux en pied d'immeuble (surface totale de 666 m<sup>2</sup>),
- 856 places de stationnement dont 821 en sous-sol et 35 en extérieurs,
- de la voirie et réseaux divers,
- des aménagements paysagers et des bassins de rétention ;

Considérant que ce projet a pour objectif d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux dans la commune de Mandelieu ;

**Considérant la localisation du projet :**

- dans un secteur présentant des sensibilités environnementales,
- en zone U du PLU en vigueur (UD1a, UD2 et UG1),
- en site inscrit « Le littoral Ouest de Nice à Théoules »,
- sur une commune concernée par la loi littorale,

- à proximité (environ 300 m) de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique terre de type II n°930012586 « Plaine de la Siagne »,
- au sein d'un réservoir de biodiversité « à remettre en bon état » au sens du SRADDET (ex-SRCE),
- dans le bassin versant de la Siagne, dont la ressource en eau est en déficit structurel,
- en zone B1 d'aléa faible du PPR incendie de forêt,
- à 150 m de la zone humide « Vallée de la Siagne »,
- limitrophe d'un espace remarquable de la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) ;

Considérant que la piste ESS 109, ouvrage de défense des forêts contre les incendies, répertoriée au Plan Départemental de Protection de la Forêt Contre les Incendies est située à l'intérieur du projet,

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic environnemental révélant des enjeux forts à très forts pour la flore, les reptiles, les insectes, les odonates, les chiroptères et les oiseaux, dont certaines sont protégées et préconisant des mesures ERC (éviter réduire et compenser) ;

**Considérant l'absence :**

- d'étude sur la ressource en eau ainsi que d'information sur les mesures d'économie en eau à prévoir, au vu du déficit structurel du bassin versant de la Siagne,
- d'étude hydraulique,
- d'information sur la prise en compte du risque incendie et notamment d'analyse de l'impact du projet sur la piste ESS 109 (répertoriée au Plan Départemental de Protection de la Forêt Contre les Incendies et identifiée en catégorie 1 "stratégique"),
- d'étude paysagère et d'analyse de ses incidences sur le site inscrit ;

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 sols par artificialisation de surfaces importantes,
- le risque incendie,
- la gestion de l'eau et l'imperméabilisation supplémentaire,
- les risques d'augmentation de l'érosion et du ruissellement des eaux pluviales liés à l'artificialisation de la zone de projet ;

Considérant qu'un diagnostic approfondi est nécessaire afin de lever le risque d'impact sur l'environnement et/ou définir des mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire compenser, leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement ;

**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 d'aménagement situé aux Gaveliers Nord situé sur la commune de Mandelieu-la-Napoule (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 GAVELIERS.

Fait à Marseille, le 12/10/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,

Le Directeur Régional Adjoint  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement,



Fabrice LEVASSORT

<b>Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact</b>
---

**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 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)**

**2- Recours contentieux :**

Tribunal administratif de Marseille  
22-24, rue de Breteuil 13281 Marseille Cedex 06

**(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).**