



**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-F09323P0003 du 06/03/2023  
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 le code forestier, notamment ses articles L341-1 et L341-3 ;

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 03/10/22 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 F09323P0003, relative à la réalisation d'un projet de défrichement pour la construction d'une résidence autonomie sur la commune de Biot (06), déposée par la société Habitat 06, reçue le 09/01/2023 et considérée complète le 12/01/2023 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 12/01/2023 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève 47a du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement qui soumet à examen au cas par cas les défrichements portant sur une superficie totale, même fragmentée, comprise entre 0,5 et 25 hectares et comprend :

- le défrichement des parcelles cadastrées AV 197, 198, 199 et 200 sur une superficie de 7365 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'une résidence senior « autonomie » de 48 logements et parties communes destinées à des personnes âgées encore autonomes pour une surface de plancher de 3 405 m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement d'un parvis de 343 m<sup>2</sup> et d'un patio de 180 m<sup>2</sup> ;
- la création de places de stationnements privatives pour véhicules légers et d'une aire de stationnement pour les véhicules à 2 roues motorisés et les vélos d'une surface totale de 415 m<sup>2</sup> ;

**Considérant que ce projet a pour objectif** la construction d'une résidence senior ;

### Considérant la localisation du projet :

- en zone UEa et sur l'emplacement réservé MS 18 pour la mixité sociale du plan local d'urbanisme de la commune de Biot approuvé le 06/05/2010 et modifié le 22/09/2022 ;
- en partie au sein de la zone Bleue B1a correspondant à une zone de danger modéré à prescriptions particulières du plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé le 23 juin 2008 ;
- dans le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;
- dans le périmètre de protection éloignée des forages du Loubet, du Lauron et des sources Romaines, captages d'eau destinés à l'alimentation humaine ;
- au sein d'un réservoir de biodiversité à remettre en bon état au titre du SRADDET<sup>1</sup> PACA ;
- en zone de présence hautement probable du Lézard Ocellé, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action ;
- à 250 m de la zone humide « La Brague » ;
- à 300 m du parc naturel départemental de la Brague « Espace naturel sensible » ;
- à 300 m de la ZNIEFF<sup>2</sup> de type II « Forêt de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque » ;

Considérant que la zone du projet présente un espace fortement boisé avec une alternance entre milieux ouvert et humide avec la présence d'îlots boisés, favorables à la biodiversité et que, sur une zone tampon de 300 m, 4 espèces protégées ont été recensées sur la base de données SILENE, plateforme régionale du système d'information de l'inventaire du patrimoine naturel ;

Considérant que projet par sa densité et son gabarit n'est pas cohérent avec le tissu environnant et constitue un précédent de densification ;

Considérant l'abattage des arbres en bosquets est de nature à amplifier l'impact paysager du projet ;

Considérant que la réalisation du projet va engendrer un flux important de voitures, nécessitant une adaptation des voiries ;

Considérant que trois autres projets de défrichements mitoyens au site du projet sont en cours sur les parcelles voisines AV 179, pour laquelle une autorisation de défrichement a été délivrée en 2018, et 79 et 178 pour lesquelles un dossier au cas par cas est en cours d'instruction<sup>3</sup> et que le dossier ne prend pas en compte les effets cumulés de ces autres projets ;

Considérant l'absence :

- de diagnostic écologique permettant de caractériser la biodiversité présente sur le site du projet et alentours ;
- d'éléments relatifs à la gestion des eaux de ruissellement au regard de la surface du projet et de la surface du bassin versant intercepté ;
- d'étude des impacts paysagers du projet ;
- d'étude du trafic projeté ;
- d'éléments relatifs aux incidences des obligations légales de débroussaillage atteignant une profondeur de 100 m dans la forêt communale de Valbonne et la zone humide « La Brague »

1 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

2 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

3 <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/f09323p0044-defrichement-en-vue-de-la-creation-d-a14911.html>

et son boisement associé ;

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

- la biodiversité, les habitats naturels, les zones humides et potentiellement plusieurs espèces protégées ;
- les continuités écologiques au regard de la forte pression d'aménagement sur la commune de Biot et des effets cumulatifs potentiels ;
- l'intégration paysagère du projet dans l'environnement sensible du site inscrit à préserver ;
- la pollution des sols et des eaux souterraines par les eaux de ruissellement ;
- les sols par artificialisation de surfaces importantes ;

## **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 défrichement des parcelles cadastrées AV 197, 198, 199 et 200 situé sur la commune de Biot (06) doit comporter une évaluation environnementale dont le contenu est défini par l'article R122-5 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 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 Habitat 06.

Fait à Marseille, le 06/03/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,

<b>Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale</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 :**

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)**

**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).**