



**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-F09324P0283 du 27/09/2024
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 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°R93-2024-08-29-00002 du 29/08/24 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 F09324P0283, relative à la réalisation d'un projet de création d'un hôtel de 49 chambres et réhabilitation d'un bâtiment existant sur la commune de Grimaud (83), déposée par SCI Étoile du Nord, reçue le 07/08/2024 et considérée complète le 08/08/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 08/08/2024 ;

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 hôtel de 49 chambres, d'une emprise au sol de 3 500 m² pour une surface de plancher de 1 500 m², comprenant :

- le défrichage d'une surface de 7 054 m² des parcelles cadastrées AL 7 et 8 d'une superficie totale de 39 572 m² ;
- la réhabilitation de deux bâtiments existants destinés à abriter un restaurant et un spa ;
- la construction de l'hôtel composé de cinq bâtiments en R+1 ;
- la réalisation :
 - de 60 places de stationnement privatives ;
 - des voiries ;
- le raccordement au réseau d'assainissement communal ;
- la plantation d'arbres en remplacement de ceux abattus ;

Considérant que ce projet a pour objectif la construction d'un hôtel avec une intégration paysagère forte ;

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 soumis 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 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 le périmètre du site inscrit du "Village de Grimaud et ses abords" inclut le village et plus largement, ses approches paysagères et son relief ;

Considérant que les mesures paysagères présentées en case 6.5 du CERFA sont insuffisantes au regard des enjeux du site d'implantation envisagé et n'intègrent pas les contraintes liées à d'autres enjeux tels les obligations légales de débroussaillage ;

Considérant l'absence :

- de diagnostic succinct sur la tortue d'Hermann démontrant la compatibilité du projet avec les orientations du plan national d'actions ;
- d'une étude paysagère approfondie faisant référence aux relations visuelles entre plaine agricole, village perché et coteaux boisés et visant à démontrer l'absence d'impact du projet 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 ;

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 création d'un hôtel de 49 chambres et réhabilitation d'un bâtiment existant situé sur la commune de Grimaud (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 SCI Étoile du Nord.

Fait à Marseille, le 27/09/2024.

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

Véronique LAMBERT

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 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).

