



**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-F09324P0311 du 15/01/2025
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 30/12/2024 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 F09324P0311, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un projet immobilier sur la commune de Saint-Raphaël (83), déposée par Kaufman & Broad Côte d'Azur, reçue le 13/09/2024 et considérée complète le 19/09/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 25/09/2024 ;

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 un projet immobilier d'une surface de plancher (SDP) de 10 220 m², sur un terrain de 5 372 m², comprenant :

- la démolition de la totalité du bâti existant et des annexes terrasses d'une surface totale de 2 578 m² ;
- la construction des bâtiments en R+4 et R+5 comprenant la création :
 - de 10 logements sociaux pour une SDP de 670 m² ;
 - de 10 logements accession libres pour une SDP de 650 m² ;
 - d'une résidence services seniors de 137 unités d'hébergement d'une SDP de 8 900 m² ;
- la réalisation de voies d'accès ;
- la création de 86 places de stationnement ;
- la réalisation de 3 bassins écrêteurs d'un volume total de 375 m³ ;

Considérant que ce projet a pour objectifs de :

- proposer une offre résidentielle diversifiée afin de renforcer l'attractivité du quartier et la mixité sociale en attirant de nouveaux résidents ;
- créer une résidence services pour seniors afin de répondre à la demande croissante d'hébergement adapté pour les personnes âgées ;
- renouveler et moderniser le quartier en remplaçant les structures obsolètes par des bâtiments neufs et modernes, adaptés aux standards actuels de confort, de sécurité et d'efficacité énergétique ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UAb, correspondant à une zone de centralité dense, d'habitat et de services où les constructions sont édifiées en ordre continu, et en zone UBa, correspondant à une zone avec des quartiers à dominantes résidentielles à forte densité et implantation discontinue en fonction de leur intensification urbaine, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 21/10/2024 ;
- dans une commune littorale ;
- sur un site anthropisé et bâti ;
- le long de l'avenue du général Leclerc classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral n°DDTM/SPP/MTEM/Bruit/2023-14 du 09/01/2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures terrestres sous gestion de la commune de Saint-Raphaël ;
- en zone bleue, correspondant à une zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre, du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé le 20/11/2000 ;
- dans une zone de risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa faible au regard de la carte du Porter à connaissance de 2011 mise à disposition par la préfecture du Var ;
- 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 la zone de protection du monument historique « Immeubles aux abords de l'ancienne église classée » ;

Considérant que le projet est destiné à accueillir des populations sensibles ;

Considérant que la parcelle cadastrée AS89, située dans l'emprise du projet, est répertoriée dans la Carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) pour le stockage de mazout, activité soumise à déclaration ICPE¹, et qu'une cuve enterrée a été identifiée ;

Considérant que le projet prévoit la localisation éventuelle des pièces de vie du côté de l'axe routier inscrit à l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres sus-mentionné ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un diagnostic environnemental du milieu souterrain mettant en évidence, sur le site du projet, la présence de deux activités potentiellement polluantes et recommandant « *la réalisation d'un diagnostic de la qualité des sols au droit de ces sources, afin de confirmer ou non la présence de voie de transfert/exposition pour les futurs usagers* » ;
- une étude hydraulique faisant état d'une étude d'inondabilité réalisée en 2020 prenant en compte des données hydroclimatologiques actualisées et une emprise urbaine plus récente

1 Installation classée pour la protection de l'environnement

que celle utilisée lors de l'élaboration du PPRI susvisé, identifiant une côte d'inondation moyenne sur site à 3,15 m NGF (contre 2,95 m NGF pour le PPRI) ;

Considérant l'absence :

- de diagnostic environnemental du milieu souterrain permettant de déterminer l'existence d'une pollution au droit du site du projet et de confirmer l'absence de voie de transfert/exposition pour les futurs usagers ;
- d'analyse de la possibilité de recul des constructions par rapport à la route ou de mesures visant à limiter l'exposition des futurs habitants à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores associées au trafic routier mitoyen du projet ;
- d'information sur la prise en compte de la nouvelle connaissance du risque inondation pour la cote d'implantation du premier plancher habitable ou aménageable ;

Considérant les impacts potentiels du projet sur l'environnement qui concernent la santé humaine par l'exposition à la pollution atmosphérique et au risque d'inondation ;

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 construction d'un projet immobilier situé sur la commune de Saint-Raphaël (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 Kaufman & Broad Côte d'Azur.

Fait à Marseille, le 15/01/2025.

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

Véronique LAMBERT

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).