



Arrêté n° AE-F09324P0327 du 12/12/2024

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0327 et
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 F09324P0327, relative à la réalisation d'un projet de construction d'une maison de santé, d'une résidence sénior et de logements sur la commune de Sanary-sur-Mer (83), déposée par la SNC Îlot Portissol, reçue le 02/10/2024 et considérée complète le 02/10/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 02/10/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste, sur une emprise parcellaire de 4 107 m² (parcelle AR 563) et une surface totale de plancher de 5 511 m², en :

- l'aménagement d'un parking public réparti sur 3 niveaux de sous-sols (246 places de stationnement dont 9 PMR¹ publics et 33 places pour les résidents) ;
- la construction d'une maison de santé en rez-de-chaussée et de 4 logements ;
- la construction d'une résidence senior de 73 chambres ;
- la création de voiries (365 m²) et réseaux divers ;
- l'aménagement d'espaces verts (658 m²) ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- de conforter et compléter l'offre de proximité existante ;
- de compléter le parc du stationnement du centre-ville ;

1 Personnes à mobilité réduite

Considérant la localisation du projet :

- en centre-ville, sur un terrain anthropisé (parking) ;
- en zone UAb du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 26/06/2024 ;
- en zone de sismicité 2 (faible) d'après le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D.563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- sur un site classé en zone 3 (élevé) à potentiel radon définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, pris en application de l'article L.1333-22 du Code de la santé publique et L125-5 du Code de l'environnement ;
- en zone d'exposition moyenne à faible au phénomène de retrait/gonflement des argiles de la carte aléa retrait/gonflement des argiles (source BRGM avril 2007) ;
- en zone de surface drainée allant jusqu'à 0,5 km² au regard de la méthodologie ExZeco développée par le CEREMA² ;
- à proximité d'une voie classée bruyante de catégorie 3 (avenue de la résistance) ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection réglementaire ou contractuelle et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ;

Considérant que le projet est soumis à procédure « loi sur l'eau » au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- une notice environnementale ;
- une étude de pollution des sols ;
- une notice acoustique extérieure ;
- une notice hydraulique ;
- une étude de trafic ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage notamment à :

- raccorder le projet au réseau d'alimentation en eau potable ;
- réaliser des plantations adaptées aux conditions écologiques locales ;
- ventiler le parking mécaniquement et par niveaux (ventilation haute du parking en toiture) ;
- rejeter l'air vicié à l'aide d'extracteurs (soit 600 m³/h par place de stationnement) ;
- surveiller la ventilation des 3 niveaux du parc de façon à s'opposer efficacement à la stagnation de gaz nocifs ou inflammables ;
- installer une détection de monoxyde à chaque niveau agissant sur le fonctionnement des extracteurs ;
- ventiler les logements mécaniquement par des installations de VMC³ simple-flux hygroréglable de type B ;
- équiper les locaux communs d'une ventilation mécanique double-flux à récupération d'énergie avec rejet à plus de 8 m de tout ouvrant ou prise d'air neuf et asservissement du débit de ventilation à une sonde CO₂ dans chaque local ;
- effectuer l'étanchéité du sous-sol afin de prévenir des risques d'infiltration (présence d'une nappe) et des flux de radon ;
- entourer la parcelle de merlons et effectuer des rehaussements au droit des accès afin de prévenir les entrées d'eau de ruissellement dans les parties souterraines du bâti et du parking et ainsi de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes ;

2 https://carto.cdata.cerema.fr/1/EXZECO_PACA_DPTS.map

3 Ventilation Mécanique Contrôlée

Considérant que la hiérarchie des modes de traitement de **déchets** prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris ceux générés par les activités du BTP, dont les terres excavées ;

Considérant la réglementation applicable en matière de prévention du risque sanitaires liés aux légionelles qui s'impose au projet ;

Considérant que les mesures réglementaires applicables au projet et les engagements du pétitionnaire sont de nature à permettre de limiter et maîtriser les impacts 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

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du Code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet de construction d'une maison de santé, d'une résidence sénior et de logements sur la commune de Sanary-sur-Mer (83) est retirée ;

Article 2

Le projet de construction d'une maison de santé, d'une résidence sénior et de logements situé sur la commune de Sanary-sur-Mer (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 3

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 4

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 SNC Îlot Portissol.

Fait à Marseille, le 12/12/2024.

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)