



**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-F09321P0215 du 18/08/2021  
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 F09321P0215, relative à la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble de logements sur le secteur Bd Guynemer/route des Serres sur la commune de Beausoleil (06), déposée par les sociétés MUNEGU REAL ESTATE ET OGIC, reçue le 09/07/2021 et considérée complète le 09/07/2021 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 12/07/2021 ;

**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 la construction d'un ensemble de logements pour une surface de plancher de 18 312 m<sup>2</sup>, de la façon suivante :

- démolition de 8 bâtiments,
- défrichement des parcelles cadastrées section AC 4, 5, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 288, 289 et 392 sur une superficie de 4 870 m<sup>2</sup>,
- construction de 10 bâtiments d'habitations pour la création d'environ 318 logements dont 63 en logements sociaux,
- aménagement de places de stationnement dans les niveaux des sous-sols des bâtiments (2 ou 3 niveaux de sous-sol selon les bâtiments),
- création d'aménagements paysagers,
- création d'une voie de desserte ;

Considérant que ce projet a pour objectifs :

- la réalisation de logements en accession ou location destinés aux actifs de la partie française monégasque,
- la réalisation de 63 logements sociaux (T1 bis, T2, T3 et T4),

- la création d'une voie de desserte de ces bâtiments permettant de désenclaver la route des Serres et permettant de la raccorder au boulevard Guynemer,
- de créer des aménagements paysagers contribuant à l'insertion du projet dans son environnement ;

**Considérant la localisation du projet :**

- en zone UCb du plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur et partiellement en zone N (en Espace Boisé Classé),
- partiellement en zone de risque inondation (secteur nord-est) avec une zone restreinte du périmètre concernée par l'enveloppe approchée des inondations potentielles et par le risque de ruissellement de l'Atlas des Zones Inondables,
- en zone bleu d'aléa du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain approuvé le 15/05/2001,
- au sein du site inscrit «Le Littoral Est de Nice à Menton » et dans le périmètre de protection de plusieurs monuments historiques,
- en zone de sismicité 4 (modéré) ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser :

- un diagnostic environnemental,
- une étude de mobilité,
- une étude paysagère,
- une étude de sol,
- une étude de la qualité des sols,
- une étude hydraulique et hydrologiques,
- une note acoustique,
- un diagnostic avant démolition ;

Considérant cependant que compte tenu de l'importance de l'opération et de la pression d'aménagement sur la commune, les effets cumulés des projets situés sur la commune et ses abords doivent être étudiés notamment concernant la biodiversité ;

Considérant que l'étude de sol ne concerne que les parcelles AC n°279, 4, 289 et 392 ;

Considérant que le 3<sup>ème</sup> niveau de sous-sol prévu pour la création de parking souterrain, semble à la limite des eaux souterraines qui sont estimées atteindre jusqu'à 40 mètres de profondeur ;

Considérant que l'étude géotechnique ne porte que sur l'impact du défrichement des parcelles et la stabilité de la terre mais pas sur les risques inondations et mouvement de terrain ;

Considérant que le projet se traduit par l'imperméabilisation de surfaces importantes et d'une aggravation des risques naturels majeurs ;

Considérant que dans les zones de glissement et de reptation toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol est interdite ;

Considérant l'absence d'information sur la quantité, le mode de traitement et la destination des déblais produits dans le cadre de la réalisation du 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 de construction d'un ensemble de logements sur le secteur Bd Guynemer/route des Serres situé sur la commune de Beausoleil (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

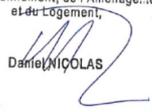
La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### 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 aux sociétés MUNEGU REAL ESTATE ET OGIC.

Fait à Marseille, le 18/08/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,  
Pour la directrice et par délégation,

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

#### Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

**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 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)**

**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).**